

Thema: FSM Rechtsanwälte

Autor: Ursula Rischanek

# Damit der Traum vom Eigenheim nicht platzt

**Rechtsfragen.** Das Wohnprojekt im Rohbau, der Bauträger in der Insolvenz - das ist wohl der Albtraum vieler Haus- oder Wohnungskäufer. Wie sich das angefangene Bauvorhaben schützen und finalisieren lässt.

VON URSULA RISCHANEK

Der Erwerb einer Immobilie stellt für die meisten Menschen die größte Investition ihres Lebens dar. Nicht immer ist das Objekt der Begierde bereits fertiggestellt, oft werden Wohnungen und Häuser noch vor Baubeginn oder während der Bauphase gekauft. Umso schlimmer ist es dann, wenn der Bauträger in die Insolvenz schlittert. Lukas Gottardis von PGF Rechtsanwälte in Innsbruck und Benedikt Stockert von FSM Rechtsanwälte in Wien erklären, was das für Käufer bedeutet und wie das Bauträgervertragsgesetz deren Risiken reduziert.

## 1 Wie können sich Käufer vor der Pleite des Bauträgers schützen?

Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) bildet den Schutzschirm für all jene, die eine noch nicht fertige Immobilie erwerben. Seit 1997 schützt dieses nämlich grundsätzlich Käufer vor dem Verlust ihrer Zahlungen. Das BTVG gilt aber auch für den Erwerb von Eigentum, Baurecht, Bestandsrechten wie Miete oder Pacht sowie sonstigen Nutzungsrechten inklusive dem Leasing von Gebäuden, Wohnungen und Geschäftsflächen, die erst errichtet oder planmäßig durchgreifend erneuert werden.

## 2 Sollte daher jeder Käufer einen Bauträgervertrag abschließen?

„Ja, wobei der Bauträgervertrag wesentlich umfangreicher ist als ein klassischer Kaufvertrag“, sagt Benedikt Stockert. Denn im Bauträgervertrag müssen neun Bestimmungen zwingend enthalten sein: Neben der genauen Beschreibung des Vertragsgegenstands sowie der Gesamtanlage sind dies Hinweise auf Gefahrenzonen, der Ausweis im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenkataster, der Preis sowie eine Entgeltanpassungsklausel, die Fälligkeit der Zahlungen, der späteste Übergabetermin, etwaige dingliche oder obligatorische Lasten wie Wege- oder Pfandrechte, die übernommen werden müssen, und natürlich die Art der Sicherung, das Konto des Bauträgers und des Treuhänders.

## 3 Welche Sicherungsmodelle gibt es für bereits getätigte Zahlungen?

„Es stehen drei Sicherungsmodelle zur Verfügung“, erklärt Lukas Gottardis. Neben der schuldrechtlichen Sicherung sind dies eine grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan sowie eine pfandrechtliche Sicherung. „Überwiegend wird das grundbücherliche Sicherungsmodell gewählt“, sagt Gottardis.

## 4 Was bedeutet das grundbücherliche Modell genau?

Bei diesem Modell wird durch Grundbucheintragung das Eigentumsrecht gesichert. Darin muss aber nicht nur schlichtes Miteigentum eingeräumt werden, sondern auch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum enthalten sein. Auch die Lastenfreiheit der Liegenschaft muss hergestellt oder die künftige Lastenfreiheit gesichert sein.

## 5 Warum sind diese Sicherungselemente so wichtig?

Die Erfüllung der Sicherungselemente ist beim grundbücherlichen Modell essenziell, weil keine Rückforderungsansprüche gesichert sind und verhindert werden muss, dass der Treuhänder im Insolvenzfall zurückerufen kann. Dies soll die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum verhindern. Gottardis: „Nach der überwiegenden Ansicht bedarf es neben den weiteren Voraussetzungen wie der Sicherung der Lastenfreistellung und der Treuhänderbestellung auch einer einverleibungsfähigen Titellurkunde.“

## 6 Was passiert, wenn diese Titellurkunde nicht gegeben ist?

In diesem Fall kann der Käufer seine Ansprüche verlieren, die Anzahlungen und die Immobilie gehen in die Insolvenzmasse ein. Damit kann der Käufer nur noch seine Forderungen anmelden und erhält später eine Quote - der Großteil seines

Geldes sowie die Wohnung sind verloren. „Er hat in diesem Fall allerdings einen Haftungsanspruch gegenüber dem Treuhänder“, sagt Stockert. Diesen durchzusetzen ist jedoch nicht einfach: „Die Rechtsschutzversicherungen decken diese Fälle in der Regel nicht, da solche Causen in den allgemeinen Bedingungen für die Versicherung keine Deckung finden“, so Gottardis.

## 7 Haben Käufer ein Recht auf Fertigstellung des Projekts?

Nein. Der Insolvenzverwalter kann das Projekt fertig bauen, muss es aber nicht. Voraussetzungen für den Weiterbau sind einerseits die Zustimmung der finanzierenden Banken sowie andererseits die Fortführung des insolventen Unternehmens. „Ist dies nicht der Fall, müssen die Miteigentümer nach Kopfmehrheit entscheiden, ob das Projekt von jemand anderem durchgeführt wird“, erklärt Stockert.

## 8 Wird es teurer, wenn Dritte das Projekt fertigstellen?

„In der Regel ja“, berichten beide Anwälte. Der Grund: „Die neuen Unternehmen bauen meist nicht zu den gleichen Konditionen weiter“, erklären die Experten.

## 9 Worauf ist beim Kauf einer unfertigen Immobilie zu achten?

„Man sollte den Bauträgervertrag noch einmal von einem unabhängigen Anwalt oder Notar prüfen lassen“, empfiehlt Stockert. Gottardis weist auf einen weiteren wichtigen Punkt in diesem Zusammenhang hin: die gesetzlich vorgesehene Abtretung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen - auch hier bedürfte es einer anwaltlichen Beratung.