



## Was tun, wenn der Bauträger Insolvenz beantragt?

Wird das Insolvenzverfahren gegen den Bauträger bzw. Bauunternehmer eröffnet, sollten Zahlungen auf noch nicht erbrachte Bauleistungen nicht mehr geleistet werden und der Bauherr sollte den Insolvenzverwalter unverzüglich kontaktieren und auffordern zu erklären, ob er den Bauvertrag weiterführt.

Wird der Bauvertrag weiter ausgeführt ist erst einmal alles in Ordnung. Andernfalls sollte eine angemessene Frist zur Fertigstellung der Restarbeiten gesetzt werden. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist, kann der Bauherr vom Vertrag mit dem insolventen Bauträger bzw. Bauunternehmer zurücktreten. Die bis zum Rücktritt bereits erbrachten Bauleistungen sind selbstverständlich zu vergüten.

Rückzahlungsansprüche wegen bereits geleisteter Zahlungen sowie Schadenersatzansprüche gegen den Bauträger bzw. Bauunternehmer müssen zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Der Bauherr sollte sich jedoch nicht zu viel erwarten. Meist dauert es mehrere Jahre, bis die Zahlungsverpflichtungen feststehen und oft ist die Quote, die auf die angemeldeten Forderungen gezahlt wird, nur sehr gering.

Aufträge an andere Bauunternehmer zur Fertigstellung der Restarbeiten sollten auf jeden Fall erst dann erteilt werden, wenn der Insolvenzverwalter schriftlich erklärt hat, dass er den Bauvertrag nicht weiterführt oder wenn der Bauherr vom Vertrag zurückgetreten ist. Andernfalls riskiert er, sowohl den insolventen als auch den neuen Vertragspartner bezahlen zu müssen.

Bevor mit einem anderen Bauunternehmer weitergebaut wird, sollte zu Beweis Zwecken auch der Bautenstand von einem Sachverständigen festgestellt werden. Der Bauexperte dokumentiert, welche Bauabschnitte fertig gestellt sind, was noch gemacht werden muss, ob Baumängel vorhanden sind und welchen Wert Grundstück und Rohbau aktuell haben.

Im Fall von Bauträgerverträgen, in denen das zu errichtende Gebäude zusammen mit einem Grundstück gekauft wird, kann der Bauherr den Insolvenzverwalter zudem dazu auffordern, der Übertragung des Eigentums am Grundstück zuzustimmen. Denn ist das Insolvenzverfahren eröffnet, ermöglicht die Insolvenzordnung grundsätzlich den Eigentumserwerb, wenn eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist.