

Informationsblatt

Insolvenz vom Bauträger – Was ist zu tun?

Bei einer Insolvenz vom Bauträger benötigen Sie zunächst kompetente Beratung zur Einhaltung von Fristen, zur effektiven Beweissicherung sowie zur Planung des weiteren Vorgehens und Schaffung eines rechtssicheren weiteren Ablaufes. Klar ist: Die Insolvenz des Bauträgers führt zu **Mehrkosten** für jeden Eigentümer. Diese gilt es zu minimieren, um das Investitionsobjekt dauerhaft nutzen zu können.

Kompetente Beratung aus einer Hand

Die Erfahrung zeigt, dass gerade bei der Insolvenz vom Bauträger viele Themengebiete aufeinandertreffen. Dies ist neben dem auf der Hand liegenden **Insolvenzrecht** auch das **Baurecht**, das **Bauträgervertragsrecht** sowie das **Wohnungseigentumsrecht**. Um hier eine gute Beratung zu erhalten, braucht es ein spezialisiertes Team. Dies vor Augen haben wir uns zusammengeschlossen, um Ihnen kompetente Beratung zu bieten:



Lorraine Picaper

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

- Inhaberin der Kanzlei Picaper
- Mitinhaberin der Akademie für Wohnungseigentümer
- Vertrauensanwältin und Beratungsstelle des Verbandes der Wohnungseigentümer (VDWE)



Erik Reinke

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

- Partner der Kanzlei HKM Rechtsanwälte
- Mitinhaber der Akademie für Wohnungseigentümer

Ihre Ansprechpartner



Kontakt

HKM Rechtsanwälte

+49 30 200 75 90

✉ berlin@rechtsanwalt.immobilien

www.rechtsanwalt.immobilien

Sie haben Fragen?

Gerne besprechen wir mit Ihnen das weitere Vorgehen. Wenden Sie sich für die Abstimmung des weiteren Vorgehens gerne an Rechtsanwalt Erik Reinke.

**Toralf Luther***Rechtsanwalt mit Spezialisierung im Baurecht*

- Mediator
- Inhaber der Kanzlei Luther

**Alfred Körbitz***Fachanwalt für Insolvenzrecht*

- ehemaliger Insolvenzverwalter
- Partner der Kanzlei HKM Rechtsanwälte

Grundlage

Auch wenn Sie sich bereits jetzt als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft sehen, sind Sie dies meist noch nicht. Dies hängt damit zusammen, dass Sie dazu erst als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein müssen. Ihre Rechte leiten sich von der sogenannten **werdenden Wohnungseigentümergeinschaft** oder einer **Stimmrechtsvollmacht aus dem notariellen Kaufvertrag** ab.

Primärziel muss deshalb immer die Umschreibung des Eigentums auf den jeweiligen Käufer sein, was zunächst eine Schaden- und Kostenfeststellung erfordert.

Schadens- und Kostenfeststellung

Da beim Kauf vom Bauträger nicht nur der Einzeleigentümer mit seinem Sondereigentum, sondern die Gemeinschaft der Eigentümer insbesondere in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum betroffen sind, ist eine Abstimmung mit den anderen Eigentümern von erheblicher Bedeutung. Es sollte zielgerichtet eine **Schadensaufstellung** erfolgen, gegliedert nach ...

1. Baumängel am Gemeinschaftseigentum
2. Baumängel am Sondereigentum
3. Schäden durch die Bauverzögerung / Baumängel

Ihre Ansprechpartner



Kontakt

HKM Rechtsanwälte

☎ +49 30 200 75 90

✉ berlin@rechtsanwalt.immobilienwww.rechtsanwalt.immobilien

Sie haben Fragen?

Gerne besprechen wir mit Ihnen das weitere Vorgehen. Wenden Sie sich für die Abstimmung des weiteren Vorgehens gerne an Rechtsanwalt Erik Reinke.

Umgang in der WEG – Bewirtschaftungskosten

Gerade bei einem insolventen Bauträger kommt es häufiger vor, dass **Bewirtschaftungsverträge** überteuert abgeschlossen werden. Hier sollte eine stetige Überwachung, auch des WEG-Verwalters, erfolgen. Dieser ist meist für drei Jahre vom Bauträger eingesetzt worden. In einigen Fällen liegt auch eine wirtschaftliche Verflechtung vor, sodass der Kontrolle des WEG-Verwalters eine besondere Bedeutung zukommt. Es sollte auch geprüft werden, ob die Verträge beendet / ggf. noch widerrufen werden können, soweit diese **unverhältnismäßig hohe Kosten** verursachen. In den meisten Fällen ist die WEG Verbraucher (BGH, Urt. v. 25.03.2015 – VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14), sodass Verbraucherrechte auch für diese bestehen. Damit kann ggf. eine Loslösung / Neuverhandlung von Verträgen erreicht werden. Leider ist die Rechtslage beim Kauf vom Bauträger nicht geklärt und es wird teilweise auch darauf ankommen, welche Regelungen in den jeweiligen Kaufverträgen enthalten sind.

Der Bauträgervertrag / Kaufvertrag

Der Kaufvertrag über die Immobilie bestimmt die Rechte des jeweiligen Eigentümers gegenüber dem Bauträger und dem Insolvenzverwalter. Hinsichtlich des **Gemeinschaftseigentums** kann sich die Gemeinschaft auf den für sie günstigsten Vertrag berufen. Hinsichtlich des **Sondereigentums** gilt für jeden Eigentümer nur sein Vertrag. Deshalb muss jeder Eigentümer mit dem Insolvenzverwalter eine Regelung finden.

Zielsetzung

Ein **klares und zielorientiertes Vorgehen** ist deshalb notwendig, um folgende Ziele zu erreichen

1. Schadensminimierung hinsichtlich des Bauobjektes / Schadensfeststellung
2. Eigentümer werden! → Abwicklung des einzelnen Grundstückskaufvertrages
3. Schadensregulierung mit dem Insolvenzverwalter
4. laufende Kontrolle über die Wohnungseigentümergeinschaft

Kosten

Gerne unterstützen wir Sie in unserem Team mit der Durchsetzung Ihrer Ansprüche. Hier sind auch Gesamtlösungen für mehrere Eigentümer denkbar, da wir eine Abrechnung aufwandsorientiert vornehmen und dieser sich regelmäßig bei der Beauftragung durch mehrere Eigentümer senkt.

Zögern Sie nicht uns kontaktieren.

Ihre Ansprechpartner



Kontakt

HKM Rechtsanwälte

+49 30 200 75 90

✉ berlin@rechtsanwalt.immobilien

www.rechtsanwalt.immobilien

Sie haben Fragen?

Gerne besprechen wir mit Ihnen das weitere Vorgehen. Wenden Sie sich für die Abstimmung des weiteren Vorgehens gerne an Rechtsanwalt Erik Reinke.