



Ruine statt Refugium: Wenn Bauträger Insolvenz anmelden

Zu Frühwarnsignalen und Handlungsoptionen beim Baustopp wider Willen

Bauinsolvenzen – ein Markt strauchelt

Es ist ein Horrorszenario: Wohnungskäufer und Hausbauer stehen vor der Baugrube oder dem Rohbau und müssen zusehen, wie ihr Eigenheim halbfertig zu verrotten droht. Sie sind damit nicht alleine, denn die Branche verzeichnet eine Schwemme an Insolvenzen unter Projektentwicklern und Bauträgern. Allein im vergangenen Jahr meldeten laut dem Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) 578 Unternehmen in der Baubranche Insolvenz an. In diesen Krisenzeiten beschäftigt Bauherren insbesondere, wie sie vorbeugen können und welche Frühwarnsignale sie nicht überhören dürfen.

Drum prüfet ...

Bevor sich Bau- und Kaufwillige für Planungsdienstleister und Bauunternehmen entscheiden, sollten sie sich erkundigen, ob der potenzielle Partner Referenzbauten vorweisen kann, die er erfolgreich und im vereinbarten Zeitrahmen umgesetzt hat. Existieren Empfehlungen? Wie sehen aktuelle Online-Bewertungen auf einschlägigen Portalen aus? Haben Bauherren diese Fragen für sich positiv beantwortet, folgt der nächste Schritt zur Risikominimierung: Erfahrene Projektbegleiter, also Anwälte für Baurecht auf juristischer Ebene, und technische Sachverständige, fungieren als aufmerksame Begleiter des Bauprozesses. „Wer auf eine permanente Baubegleitung verzichten möchte, der sollte zumindest den Bauvertrag durch einen Anwalt prüfen lassen,“ weiß Dominik Hermann, Rechtsanwalt für Baurecht bei Koenen Bauanwälte. „Mit dem Prüfen des Vertrags entsteht am Anfang mindestens ein Eindruck, ob das Unternehmen mit der Baupraxis vertraut ist.“

Frühwarnzeichen und Symptome einer Insolvenz

Wen die Sorge plagt, dass das eigene Wohninvestment in Gefahr ist, der sollte sich seine Projektentwickler und Bauträger auch in puncto Wirtschaftlichkeit genau ansehen. Dies gelingt über Geschäftsinformationen, die im Handelsregister frei zugänglich sind sowie über Bonitätsauskünfte der Creditreform. Grundlose Verlagerung des Firmensitzes, Wechsel der Gesellschaftsform, das Ausscheiden von Gesellschaftern und letztendlich auch Entlassungswellen sind unternehmerische Alarmzeichen. Insolvenzbekanntmachungen zu durchforsten ist sicher aufschlussreich, meistens jedoch schon zu spät.

Hauseigentümer sind gut beraten, wenn sie ihre beauftragten Unternehmen auf das Vorliegen einer Krise ansprechen. Diese sind grundsätzlich nicht verpflichtet, einen Krisenmodus zu offenbaren.

In der laufenden Bauphase sollte die Alarmglocke bei gewünschten Vertragsanpassungen und bei Verschiebung von Terminen schrillen. „Ich rate Bauherren, die Baustelle regelmäßig selbst zu besuchen, sich einen Eindruck vom Fortschritt zu verschaffen, und bei Indizien auch den externen Projektbegleiter mitzunehmen“, berichtet Hermann aus seiner Erfahrung.

Vertraglich geschützt

Klug ausgehandelte Bauverträge enthalten Sicherheitsvereinbarungen, Lösungsklauseln und Vertragsstrafen. Sie bilden die Basis für ruhigen Schlaf während der Bauphase. Sind Abschlagszahlungen vereinbart, sollten Auftraggeber diese erst nach technischer Prüfung leisten, also unter der Voraussetzung, dass der Prüf-Meilenstein mit dem Stand des Bauvorhabens möglichst

Pressekontakt

Tanja Muhme & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg
Tel.: 040/4130 96 -15 & -23 ▪ Mail: muhme@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de



deckungsgleich ist. Im Vertrag ergibt ein Passus zur gesetzlichen Erfüllungssicherheit, beziehungsweise eine Gewährleistung von Sicherheit in Höhe von fünf Prozent der Bausumme, Sinn. Noch mehr Schutz verspricht eine Baufertigstellungsversicherung über Bürgschaften, die zumeist über die Höhe von 20 Prozent hinterlegt ist.

Insolvenzeröffnung – und nun?

Am wichtigsten ist es zunächst Ruhe zu bewahren und die nächsten Schritte sorgfältig abzuwägen. Denn in § 103 InsO sieht der Bundesgesetzgeber das Recht des Insolvenzverwalters vor, zu entscheiden, ob der Bauvertrag noch erfüllt werden soll. Dies ist Chance und Risiko zugleich. So besteht zwar weiterhin die Möglichkeit, dass das Bauvorhaben trotz Insolvenz noch beendet wird. Andererseits ist dem Insolvenzverwalter ausreichend Bedenkzeit für seine Entscheidung einzuräumen. In dieser Zeit steht die Baustelle still.

Zweckmäßig ist es, dem Insolvenzverwalter die Vorteile der Vertragserfüllung für die Insolvenzmasse darzustellen und so die Schwebezeit zu verkürzen, meint Rechtsanwalt Dominik Hermann. Dabei ist es notwendig, sich diejenigen Fragen zu stellen, die sich auch ein Insolvenzverwalter stellen muss.

Auch ist ab dem Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung besondere Vorsicht bei der Abgabe von Kündigungserklärungen geboten. So divergiert die BGH-Rechtsprechung des siebten und neunten Zivilsenats zur Wirksamkeit von insolvenzabhängigen Lösungsklauseln. Ab dem Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung widersprechen solche der gesetzgeberischen Wertung in § 103 InsO, weshalb eine Ausübung des Gestaltungsrechts stets mit einem großen Risiko behaftet ist.

Über die Koenen Bauanwälte

Koenen Bauanwälte ist eine auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei, die im gesamten Bundesgebiet tätig ist. Das Leistungsspektrum der vielfach prämierten Kanzlei mit Standorten in Essen, Hannover, Münster und Bielefeld umfasst ausgehend vom klassischen Baurecht alle juristischen Angelegenheiten rund um den Bauprozess – von der baubegleitenden Rechtsberatung bis hin zur Prozessführung. In holistischer Arbeitsweise mit Fokus auf private und institutionelle Bauherren decken die juristischen Expert:innen-Teams alle Bereiche rund um Kosten, Termine und Qualität ab. Von einem im Kanzleigewerbe unüblichen, teamorientierten Menschen- und Arbeitsbild ausgehend, gründete Prof. Dr. Koenen 2004 seine Kanzlei in Essen mit der Idee, das althergebrachte Arbeitsverhältnis tradierter Kanzleien zu ändern. Dem kulturellen Wandel hin zu New Work folgend, setzte Koenen seine Vision 2022 in die Tat um, fokussierte die Teamarbeit in seinem Unternehmen und stockte seine Anzahl der Mitarbeitenden um fast das Doppelte auf aktuell 19 Rechtsanwält:innen und weitere juristische Fachkräfte auf. Mehr Details zur Kanzlei und aktuelle Informationen zu juristischen Themen über die eigene Publikation Legal Report unter bauanwaelte.de

Pressekontakt

Tanja Muhme & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg
Tel.: 040/4130 96 -15 & -23 ▪ Mail: muhme@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de