

01. November 1999

Infobrief 56/99

Bauträgerversicherung

Fragestellung

Empfiehl sich der Abschluss einer Bauträgerversicherung?

Aufgrund einer Anfrage der Verbraucherzentrale Sachsen-Anhalt sowie von Fällen, die beim IFF vorliegen, stellt sich die Frage, wie man z.B. die von der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank finanzierten Bauvorhaben im Osten, die teilweise unter Außerachtlassung gewisser Sicherheitsstandards erfolgt sein dürften, begegnet, falls ähnliche Finanzierungen in der Zukunft noch einmal vorkommen.

In einem Fall ging es darum, dass ein Ehepaar in den Erwerb einer Immobilie gedrängt wurde, für das zunächst bei einer anderen Bank und dann bei der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank ein erheblicher Kredit aufgenommen werden musste. Dieser Kredit sollte entsprechend dem Baufortschritt an die Bauträgergesellschaft ausgezahlt werden.

Tatsächlich wurde der Kredit jedoch ohne die entsprechende Überwachung an einen Bauträger ausgezahlt, dessen persönlicher Betreiber bereits schon einmal in Konkurs gegangen war.

Nachdem das Gesamtvorhaben praktisch gescheitert war, hatte die Bank nach Durchführung eines Konkursverfahrens wohl die Konkursmasse übernommen und das Bauvorhaben fertiggestellt. Inzwischen war aber weder die Mietgarantie des Bauträgers eingelöst worden noch überhaupt eine Chance für eine weitere Verwertung des Grundstückes gegeben. Im Ergebnis stehen nun die Anleger mit einer Monatsrate von DM 4.500,-- für ein für sie wertloses Gebäude da und wissen nicht, wie sie mit diesen Schulden leben können.

Stellungnahme

Grundsätzlich ist es bei Einschaltung eines Bauträgers in Deutschland schwierig, sich vor Verlusten zu schützen, wenn nicht 100 % gesichert ist, dass sich der Bauträger legal verhält und auch nicht in Konkurs geht.

An sich ist der Kreditnehmer dadurch geschützt, dass die Raten für die Erstellung der Eigentumswohnung oder des Hauses entsprechend nur dem Baufortschritt gezahlt

werden. Da der Grundstückseigentümer immer zugleich Eigentümer aller Einbauten, die mit dem Grundstück fest verbunden sind, wird, wächst ihm der Wert der Einbauten auch in dem Maße zu, wie seine Auszahlungen erfolgen. Von daher dürfte er gesichert sein.

Wird der Bau jedoch nicht fertiggestellt, sind zumeist die bisherigen Einbauten auch wertlos, da sich Rohbauten bekanntlich schwer verkaufen lassen. In einem solchen Konkursverfahren kann der Eigentümer natürlich von der Bauträgergesellschaft die Anzahlungen insoweit zurückverlangen, als ihr Gegenwert ihm nicht zugeflossen ist. Allerdings sind die Konkursquoten in der Regel so niedrig, dass hierdurch keine Abhilfe geschaffen wird.

Will man sich gegen solche Ausfälle schützen, so bleiben nur folgende Möglichkeiten:

1. Man versucht eine Garantie von der Bank, mit der die Finanzierung gemacht wird, zu erreichen, demzufolge die Bank dafür sorgt, dass das Bauvorhaben, das sie finanziert, auch zu Ende geführt wird. Dies würde zumindest auf Seiten der Banken dazu führen, dass sie den Bauträger sorgfältig auswählen und auch für das Bauvorhaben mitverantwortlich sind.
2. Lässt sich dies nicht erreichen, so ist die Bank gleichwohl verpflichtet, ihr zugängliches, vorheriges Wissen einzubringen. Hat sie z.B. zugleich auch den Bauträger finanziert, so muss sie das daraus resultierende Wissen auch in den Finanzierungsverträgen mit den Anlegern einbringen. Ein vorheriger Konkurs eines wesentlichen Mitträgers der Bauträgergesellschaft muss der Bank bekannt sein. Dies müsste sie den Anlegern mitteilen. Im übrigen sind Haftungsansprüche eventuell gegeben, wenn die Bank ohne Prüfung des Baufortschrittes ausgezahlt hat oder sich sonst Informationen, die ihr vorlagen und die ihr Zweifel an der Solvenz erlaubten, benutzt hat.
3. Darüber hinaus hilft nur ein Versicherungssystem. In Frankreich gibt es schon seit über 20 Jahren ein Gesetz, dass jeden Bauträger verpflichtet, für die eingezahlten Beträge vor Fertigstellung eines Bauwerkes eine Bankbürgschaft beizubringen. Auf diese Weise liegen die Sicherungskosten bei den Bauträgern, die auch mehr Marktmacht haben, um entsprechende Bankbürgschaften zu günstigen Bedingungen einzukaufen. Da die Banken die Bauträger dann auch prüfen, weil solche Bürgschaften auch mit Risiken verbunden sind, ist dadurch eine optimale Sicherheit gewährleistet.
4. In Deutschland existiert ein solches System nicht. Statt dessen besteht die Möglichkeit, eine Bauträgerversicherung abzuschließen, die, je nach den Bedingungen, die man genau studieren muss, dieses Risiko absichert. Als Alternative ist natürlich auch an eine Bankbürgschaft zu denken, die, wenn die Bank schon ein Bauträgervorhaben finanziert, von dieser Bank auf jeden Fall zu erreichen sein müsste. Ein solcher Avalkredit einer Bank könnte unter Umständen billiger sein als eine Bauträgerversicherung.