

## EXPERTISE

**Was passiert, wenn der Bauträger in Konkurs geht? Der Fall SEG lehrt einen das Fürchten. Ein paar Tipps sollen Klarheit schaffen.**

Die Insolvenz der SEG Ende November sitzt als größte heimische Pleite des Jahres 2006 nicht nur den betroffenen Banken tief in den Knochen. So bedauerlich es ist: Auch so mancher kleine Mann muss nun um sein Hab und Gut fürchten – teilweise zu Recht, teilweise auch nicht.

Jene Betroffenen, deren Verträge mit der Gemeinschaftschuldnerin dem Bauträgervertragsgesetz unterliegen, haben Glück. Erwerber von Wohnungseigentum, eines Baurechts, eines Bestandsrechts oder sonstigen Nutzungsrechts, die vor Fertigstellung ihrer Immobilie mehr als 145 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bezahlt haben, sind seit Inkrafttreten des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) per 1. 1. 1997 gegen eine Insolvenz des Bauträgers besonders geschützt. Vor Fertigstellung des Baus werden sämtliche Zahlungen des Erwerbers an den Bauträger durch einen Treuhänder gesichert. So bringt eine Insolvenz zwar Verzögerungen mit sich, doch das Geld ist nicht weg.

Viel weniger rosig zeigt sich die Situation für jene Gläubiger, die „bloße“ Geldforderungen gegen die Gemeinschaftschuldnerin haben. Dies können Vertragspartner sein, die mit ihrer Leistung gegenüber der Ge-

meinschuldnerin in Vorlage getreten sind (beispielsweise Professionisten) oder aber betroffene Mieter, die ihre Wohnung bereits zurückgestellt haben, ohne dass der geleistete Finanzierungs- oder Baukostenbeitrag rückerstattet worden wäre. Selbst wenn eine schriftliche Abrechnung sowie eine Zusage über die Rückerstattung des Geldes vorgelegen haben mag,



**Ursula  
Xell-Skreiner,  
Anwältin.**

sichauen ehemalige Mieter nun durch die Finger. Sie werden aus dem in den Medien angekündigten Härtefonds wahrscheinlich keine Zahlungen erhalten. Zwar gehen solche Forderungen mit Eröffnung der Insolvenz nicht unter, doch verkommen sie zu bloßen Konkursforderungen.

Das bedeutet die Ausschüttung einer minimalen Quote in Höhe von wenigen Prozenten am Ende eines jahrelangen Insolvenzverfahrens.

Bestehende Mietverträge werden durch die Insolvenz des Vermieters nicht berührt. Der Masseverwalter tritt in den Vertrag ein. Wird die Liegenschaft jedoch im Konkurs verkauft, so kann dies den Erwerber berechtigen, das Mietverhältnis aufzukündigen, sofern es weder den Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt, noch im Grundbuch eingetragen ist.