

# Pleite

## am Bau

*Wenn Baumeister oder Fertighausfirmen pleitegehen. Wie man sich vor Baubeginn absichern kann und wie es nach einem Konkurs weitergeht. Das raten Betroffene und Experten.*

VON ROBERT WIEDERSICH

► **E**in modernes Haus westlich von Wien, die großen Fensterfronten bieten freien Blick auf die Hänge des Wienerwaldes. Bis auf Kleinigkeiten ist alles fertig. Wer bei Kerstin und Christoph M.\* im Wohnzimmer sitzt, gratuliert automatisch zum gelungenen Hausbau. Von der Odysee, die die fünfköpfige Familie hinter sich hat, vom finanziellen Schaden und den reichlich investierten Nerven würde man auf den ersten Blick nichts merken. Doch Familie M. hatte Pech.

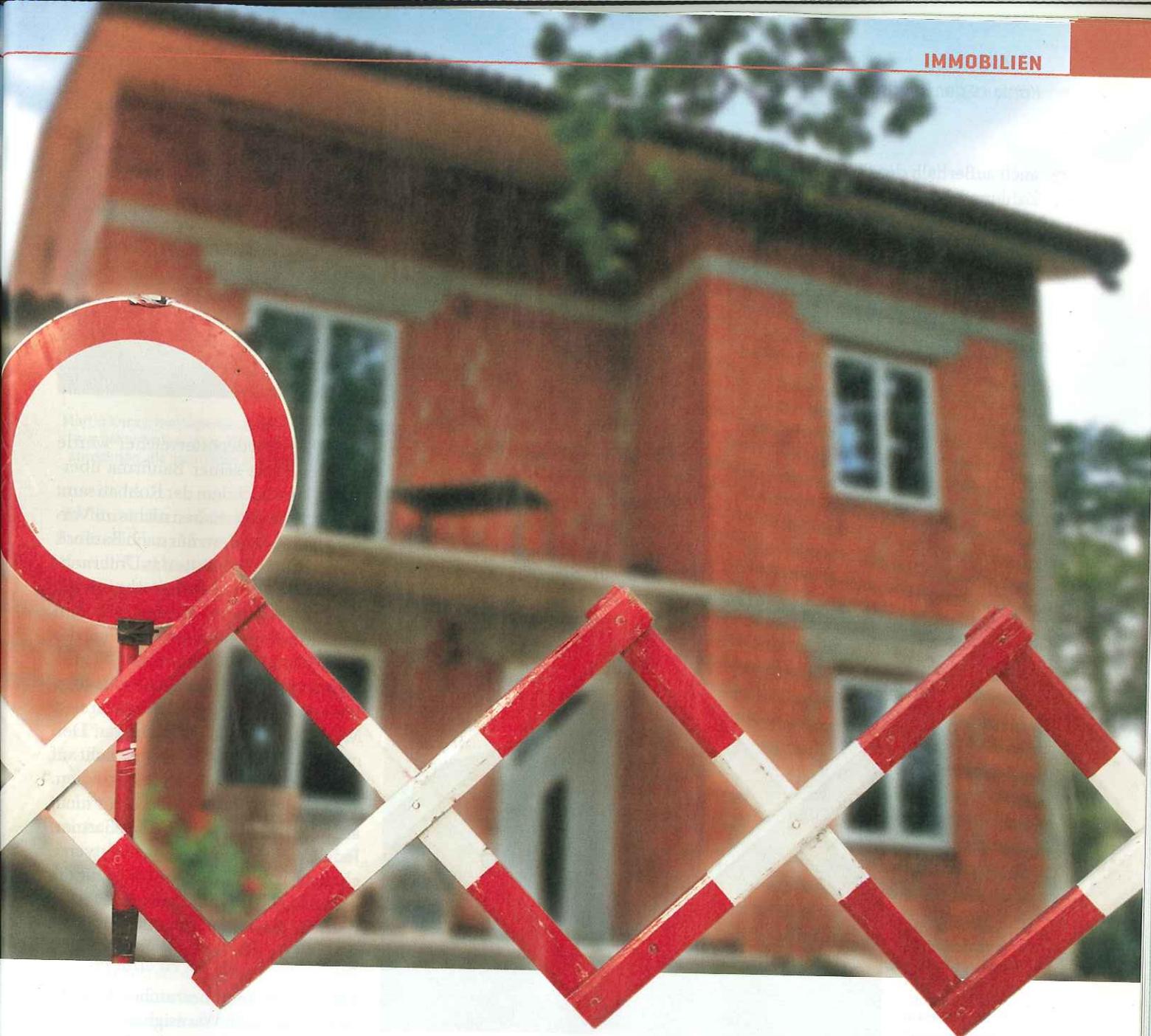
\*] Name der Redaktion bekannt.

Im März 2012 unterschrieb sie den Kaufvertrag bei der renommierten Fertighausfirma Griffner. Im September wurde das Haus wie vereinbart binnen zwei Tagen aufgestellt. Freilich war der Bau damit noch lange nicht abgeschlossen. So war z. B. das Dach nicht gedeckt, die Fassade nicht verputzt und die Heizungsinstallation nicht fertig. Darum sollten sich Subfirmen kümmern. „Aber die tauchten nie bei uns auf, weil Griffner deren Rechnungen offenbar schon seit Monaten nicht gezahlt hatte“, weiß Christoph M. heute.

Die Folge des ausbleibenden Dachdeckers: In das nur behelfsmäßig mit Folie abgedeckte Haus drang Wasser ein. „Alle Wände waren nass. Das Holz begann zu schimmeln“, erzählt Kerstin M. Gut nur, dass die größte Teilzahlung

erst nach unterschriebenem Abnahmeprotokoll der Dachfertigstellung abgebucht wird, dachte sich Familie M. Das Protokoll haben die M.s allerdings nie unterschrieben. Griffner buchte das Geld trotzdem ab. Durch ein Missverständnis gab die Bank den Betrag frei. „Im Dezember 2012 war klar, dass das Geld weg ist und die Firma in Konkurs geht. Griffner ist uns laut Masseverwalter Leistungen im Wert von 50.000 Euro schuldig geblieben. Aus der Konkursmasse haben wir später 3.500 Euro bekommen“, ärgert sich Christoph M.

Drei Monate später, unter Einsatz aller Freunde und Verwandten, hatte



die Familie das Haus zumindest so weit fertig, dass sie einziehen konnte. „Das Geld fehlt uns natürlich bis heute.“ Dass das Carport noch warten muss oder das eine oder andere Kabel aus der Wand hängt, trägt man aber nach diesen Erfahrungen mit Fassung.

#### Hätte man es wissen müssen?

Familie M. steht für die unzähligen Häuslbauer, die jedes Jahr durch Pleiten von Bauunternehmen oder Subfirmen getroffen werden. Die Baubranche führte auch 2014 wieder mit 674 Insolvenzen das Ranking des Kreditschutzverbands mit großem Abstand an. Nicht immer ist es erkennbar, dass die Firma kracht. „Extreme Billigstbieter,

noch nicht einmal im Firmenbuch eingetragene Neugründungen, Schwarzgeschäfte mit Ostfirmen. Das sagt einem der Hausverstand“, so der Grazer Rechtsanwalt und Baurechtsexperte Rainer Kurbos und ergänzt: „Wirklich Pech haben jene, die eine renommierte Baufirma auswählen, die unglücklicherweise in ein Problem gerät und dann pleitegeht. Jede Baufirma hantiert mit Aufträgen, die einen mehrfachen Jahresumsatz ausmachen. Selbst solvente Unternehmen können schnell in die Krise kommen.“ Das bestätigt auch der auf Baurecht spezialisierte Rechtsanwalt Herbert Gartner: „Bonitätsauskünfte können helfen. Liegt nichts vor, muss das aber auch noch nichts heißen.

In Wahrheit kann man nur herumfragen. Im Bekanntenkreis, bei der Bank etc.“

#### Sicherheitspaket ausverhandeln

Pleiten der Baufirmen kommen für die Kunden tatsächlich oft überraschend. Umso wichtiger ist es, vorab ein Sicherheitsnetz zu spannen. Käufer von neuen Wohnungen und Reihenhäusern sind durch das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) relativ gut abgesichert.

Für den privaten Häuslbauer gilt das BTVG allerdings nicht. „Im BTVG gibt es einen strikten Zahlungsplan nach Bauabschnitten. Der Kunde zahlt immer etwas weniger, als schon tatsächlich gebaut wurde. Ich würde mich

► Konkurs der Baufirma

► auch außerhalb des BTVG an diesem Zahlungsplan orientieren“, so Gartner (siehe auch Grafik: Zahlen nach Baufortschritt). Als Anzahlung sind dort zehn Prozent vorgesehen. „Mehr würde ich auf keinen Fall zahlen. Ausnahme sind Fertighäuser, weil dort die Firma mehr vorproduzieren muss“, meint Gartner. Familie M. hat z. B. 20 Prozent angezahlt. Heute würde man sich auf so eine Forderung nicht mehr einlassen.

Eine gesetzlich vorgeschriebene Anzahlung gibt es außerhalb des BTVG freilich nicht. „Man sollte eine hohe Anzahlung mit einer Bankgarantie absichern. Die Garantie wird dann mit dem Leistungsfortschritt abgeschichtet“, rät Kurbos. Im Zahlungsplan

**Rechtsanwalt Herbert Gartner:**  
„Eine örtliche Bauaufsicht haftet nicht für die nachträgliche Mängelbehebung, sondern für das zu viel bezahlte Geld.“

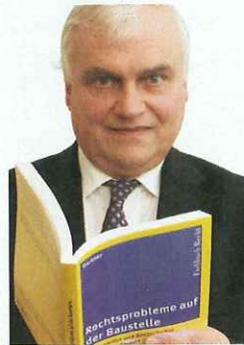


Foto: Pepo Schuster

**Rechtsanwalt Rainer Kurbos:**  
„Theoretisch ist der Rechtsnachfolger einer Pleitefirma haftbar. In der Praxis wird eine solche Rechtsnachfolge aber vermieden.“



Foto: Dr. Kurbos

Geld nach Baufortschritt frei, kann aber nicht die Qualität der Bauarbeiten kontrollieren. Das erledigt im Idealfall eine örtliche Bauaufsicht (ÖBA). Das kann z. B. der planende Architekt sein oder ein externer Bauexperte. Der Leis-

wert. Der Niederösterreicher wurde von der Pleite seiner Baufirma überrascht, kurz nachdem der Rohbau samt Dach stand: „Wir haben nichts im Voraus gezahlt, sondern nur nach Baufortschritt. Allerdings hatte das Unternehmen in die ersten Bauabschnitte geschickt Kostenteile der späteren Abschnitte hineingerechnet. Während der Keller überteuert war, wurde für die Dämmung ein unschlagbar günstiger Preis kalkuliert, der auf dem freien Markt nicht zu bekommen war. Den meisten Kunden fällt so etwas nicht auf, da sie nur auf den Endpreis schauen.“ Sollten der ÖBA solche Dinge nicht auffallen, ist sie haftbar, betont Gartner: „Jede ÖBA muss eine Haftpflichtversicherung haben. Sie haftet nicht für die nachträgliche Mängelbehebung, sondern für das zu viel bezahlte Geld.“

Foto: R. Wiedersich



**Kerstin und Christoph M. vor ihrem Haus:** „Im Dezember 2012 war klar, dass das Geld weg ist und die Fertighausfirma in Konkurs geht.“

sollte auch ein Haftrücklass für eventuelle Mängel vereinbart werden. Drei bis fünf Prozent sind Standard, mehr ist möglich. Überschätzen sollte man diesen Betrag aber nicht, sagt Kurbos: „Bei einem substanziellen Mangel reicht auch ein hoher Haftrücklass meist nicht für die Sanierung.“

**Bauaufsicht gibt Zahlung frei**

Der beste Zahlungsplan muss in der Praxis freilich erst von Fachleuten – die der Bauherr beauftragt – umgesetzt werden. Das ist eine der Lehren, die Christoph M. zieht: „Ich würde mir immer einen Treuhänder und eine unabhängige Bauaufsicht dazu nehmen.“ Der Treuhänder, z. B. ein Notar, gibt das

tungsumfang ist Verhandlungssache, sagt Martin Koczy vom Ingenieurbüro project-m: „Wir sind zwischen zwei- und fünfmal pro Woche auf der Baustelle. In heißen Phasen zweimal täglich.“

Die Bauaufsicht achtet auf der Baustelle darauf, dass alles technisch korrekt abläuft. Auch kann sie die gestellten Rechnungen kontrollieren, damit nicht zu viel bezahlt wird. Wurden wirklich alle Leistungen erfüllt? Sind die Summen plausibel? „Wir erleben immer wieder, dass sich Firmen versteckte Anzahlungen holen und Leistungen abrechnen, die noch gar nicht erbracht wurden“, so Koczy.

Auch Karl S.\* hält eine Bauaufsicht rückblickend für absolut empfehlens-

**Kündigen, bevor es zu spät ist**

Oft sind Pleiten überraschend, häufig gibt es aber auch Warnsignale. Die ausbleibenden Subfirmen, die plötzlich abfallende Qualität der Bauarbeiter, gestoppte Materiallieferungen. Den Vertrag beim ersten Problem einfach kündigen und eine andere Baufirma suchen, geht jedoch nicht. Die korrekte Vorgehensweise: „Um vor Schadenersatzansprüchen sicher zu sein, muss man die Baufirma in Verzug setzen und eine angemessene Nachfrist setzen. Wird diese nicht erfüllt, behält man sich einen Rücktritt vor“, so Gartner. Das Schreiben erledigt am besten ein Anwalt.

Drängt die Baufirma als Ausweg nun auf Schwarzzahlungen, um „kurzfristige Engpässe“ zu überbrücken, sollte man nicht weich werden. Im Fall einer Pleite ist das Geld weg. Schlimmer: Wurde die Leistung erbracht und geht



Martin Koczy, Bauexperte: „Erleben bei Rechnungskontrollen, dass Firmen Leistungen abrechnen, die noch nicht erbracht wurden.“

Foto: Pepo Schuster

Kunden: „Er muss die Leistung vollständig erbringen. Sagen: ‚Ich baue fertig, aber es kostet 20 Prozent mehr, geht nicht‘, so Kurbos.

### Baufirma pleite! Wer baut fertig?

Ist der Vertrag einmal aufgelöst, kommt schon das nächste Problem auf die geschädigten Häuslbauer zu: Wer baut das Haus nun fertig? Wird das Pleiteunternehmen übernommen, kann man sich freilich mit der Nachfolgefirma einigen. Für bereits bezahlte, aber von der Vorgängerfirma nicht erbrachte Leistungen muss diese aber nicht aufkommen. „Theoretisch ist der Rechtsnachfolger zwar haftbar, in der Praxis wird eine solche Rechtsnach-

Fotos: Christoph M.

die Firma danach in Konkurs, droht Streit mit dem Masseverwalter, warnt Anwalt Kurbos: „Für ihn existiert die Zahlung nicht. Er muss sie daher nochmals verlangen.“ Deshalb ist es nach einer Pleite auch wichtig, Beweise zu sichern, bevor man weiterbaut. Das erspart Diskussionen mit dem Masseverwalter, wie weit der Bau zum Zeitpunkt der Pleite tatsächlich war und wer welche Leistung erbracht hat.

Hat man den Vertrag vor der Pleite nicht mehr gekündigt, muss man ohnehin das O.K. des Masseverwalters abwarten. Dieser muss rasch entscheiden, ob er die Baustelle fortführt oder – der häufigere Fall – beendet. Bei Familie M. passierte genau das. „Der Vertrag wurde aufgelöst, alle Haftungen und Garantien erloschen.“ Tritt der Masseverwalter hingegen in den Vertrag ein, ist das kein Nachteil für den

Zum Trocknen geöffnete feuchte Wände im Haus von Familie M. Die massiven Mängel wurden von Fertighausbauer Griffner nicht mehr behoben. Die Pleite des Unternehmens kam dazwischen



folge aber meist vermieden“, beobachtet Kurbos.

Familie M. einigte sich nicht mit den Griffner-Nachfolgern – das Unternehmen ist unter einem neuen Eigen-

tümer wieder erfolgreich – und beschloss, die Fertigstellung selbst in die Hand zu nehmen. Gerade bei einem Fertighaus eine Herausforderung. „Das war gar nicht so einfach, weil Griffner für alles ein eigenes System hatte, mit dem sich andere Handwerker wieder

Feuchtigkeitsmessung im Haus von Familie M. Weil das Dach nur notdürftig abgedeckt wurde, drang Wasser ein. Der Dachdecker kam nicht, weil er von der Fertighausfirma kein Geld sah



Private Häuslbauer können sich am Zahlungsplan des Bauträgervertragsgesetzes orientieren. Der Hafrücklass darf z. B. ruhig etwas höher ausfallen. Gezahlt wird immer im Nachhinein

nicht auskannten. Da die Handwerker außerdem in eine laufende Baustelle einsteigen mussten, wollte niemand eine Garantie auf die Leistung abgeben.“

Eine Erfahrung, die auch Karl S. machte: „Niemand wollte zu einem annehmbaren Preis einsteigen und für die Leistungen haften.“ Herr S. hatte alle Hände voll zu tun, neue Unternehmen zu finden, denn „unsere Baufirma hat auch zahlreiche Subfirmen mitgerissen, z. B. den Fensterhändler. Insgesamt hatten wir es mit neun Insolvenzen zu tun.“ Der gelernte Ingenieur tigerte sich wie Familie M. selbst in den Bau hinein, kümmerte sich um die Fertigstellung, fand schließlich Handwerker und nahm fast ein Jahr Verzögerung in Kauf. „Ich kann nur empfehlen: Wird die Pleite bekannt, sofort alle Pläne sichern. Sonst wird es beim Weiterbauen teuer.“ Die PCs der Baufirma wurden rasch versteigert, andere Geschädigte kämpfen bis heute um die Pläne.