

Praxisfälle zum Mängelmanagement und zu den Treuhänderpflichten in einem Bauträgerprojekt

Von redaktion - 14. Mai 2019



Anna Schimmer, Simone Maier-Huelle und Manuela Maurer-Kollenz

Am 8. Mai 2019 luden die Immobilienrechtsexpertinnen und Co-Leiterinnen der Immobilienrechtspraxis der Müller Partner Rechtsanwälte RA Dr. Manuela Maurer-Kollenz und RA Mag. Simone Maier-Hülle zum Bauträger-Frühstück in die Räumlichkeiten der Kanzlei.

Gemeinsam mit RA Mag. Anna Schimmer – ebenfalls im Immobilienrechtsteam – referierten sie dieses Mal zum Thema „Aktuelle Judikatur und Praxisfälle zum Mängelmanagement und zu den Treuhänderpflichten in einem Bauträgerprojekt“.

Eingangs präsentierte Anna Schimmer die rechtlichen Rahmenbedingungen und sondergesetzlichen Pflichten nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) für den Umgang mit Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen eines Erwerbers. Dabei ergänzten Manuela Maurer-Kollenz und Simone Maier-Hülle mit Ihren Erfahrungen und konkreten Fällen aus der Praxis in der Vorgehensweise mit dem Mängelmanagement als Treuhänder. Ein besonderes Hauptaugenmerk legten die Vortragenden auf das gesetzlich verpflichtend vorzusehende Sicherungsinstrument eines Haftrücklasses. Um Unklarheiten aus dem Weg zu räumen, hob Manuela Maurer-Kollenz dabei hervor, dass der Haftrücklass als Sicherungsbetrag grundsätzlich unabhängig von den allgemeinzivilrechtlichen Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen der Erwerber zu betrachten ist. Über Fragen des Auditoriums ging Maurer-Kollenz im Detail auf die kniffligen Abgrenzungsfälle aus der Praxis samt Empfehlungen zu ihrer Handhabung ein.

Anschließend hoben die Referentinnen nochmals die zwei Möglichkeiten eines Haftrücklasses entweder in der Form eines Barhaftrücklasses oder einer Haftrücklassgarantie bzw. -versicherung, als beliebte gleichwertige Alternative, hervor. Simone Maier-Hülle erklärte, dass der Abruf einer Haftrücklassgarantie regelmäßig an Bedingungen geknüpft wird, jedoch die Zulässigkeit derartiger Vereinbarungen aufgrund der strengen Judikatur genau zu prüfen ist.

In der Folge präsentierte Anna Schimmer einen Überblick über die Treuhänderpflichten sowie die 6 Elemente des grundbücherlichen Sicherungsmodells nach dem BTVG samt aktueller Rechtsprechung hierzu. Schließlich referierte sie einige aktuelle Judikate zum Bauträgervertragsgesetz und Wohnungseigentumsgesetz, denen eine anregende Diskussion folgte.

Vertreter von Bauträgern, Projektentwicklern, Maklern und Architekten nutzten die gemütliche und lockere Frühstücks-Atmosphäre für einen regen Erfahrungsaustausch anhand von Fällen aus der Praxis.

Foto: beigestellt

www.mplaw.at