

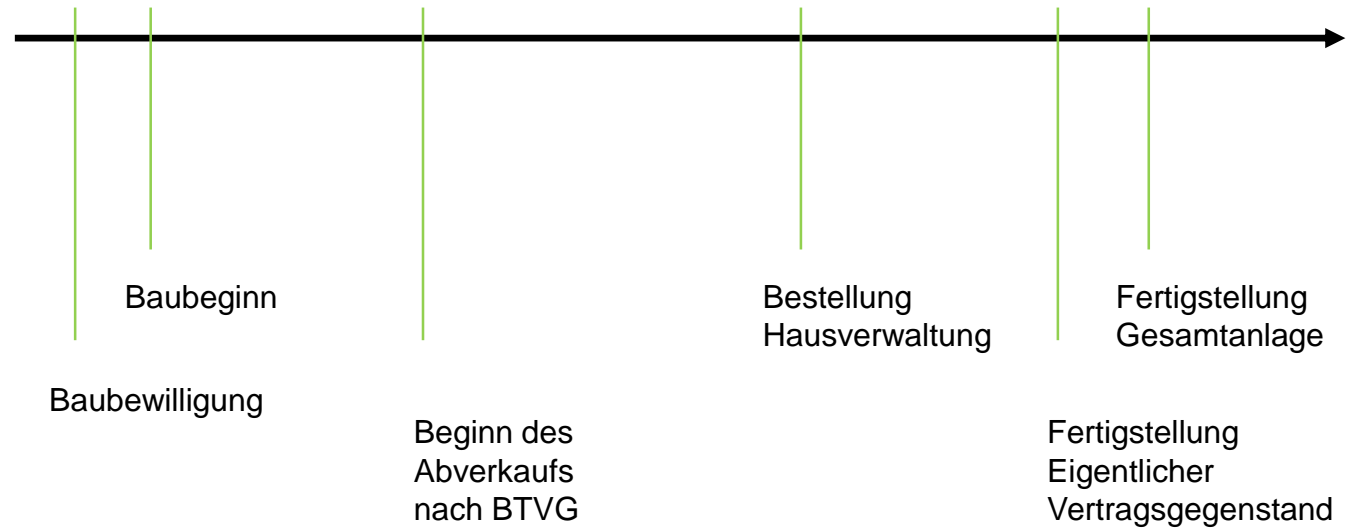
# **Richtiger Umgang mit Gebäudeschäden**

## **Abwicklung durch die Hausverwaltung bei Insolvenz des Bauträgers**

Mag Klaus Pfeiffer, Bakk., LL.M. (London)  
Mittwoch, 11.12.2024

# BTVG & Sicherheiten

## Allgemeines zum Bauträgervertragsgesetz (BTVG)



# BTVG & Sicherheiten

## Allgemeines zum Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

- Definition: Vertrag über den Erwerb
  - des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings
  - an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden
  - Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.
- Wertgrenze

Bauträgerverträge, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung Zahlungen von mehr als EUR 150/m<sup>2</sup> Nutzfläche an den Bauträger oder Dritte entrichten muss

Sonder- oder Zusatzleistungen sind zu berücksichtigen:

  - Küche, Bad, WC, Garage, etc
  - Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Maklerhonorar, etc

# BTVG & Sicherheiten

## Allgemeines zum Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

- Die Bestimmungen des BTVG können nicht zum Nachteil des Erwerbers abbedungen werden, wenn dieser Verbraucher ist (§ 1 Abs 2 BTVG).
- Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) sind zwingend
- Andere, für den Erwerber günstigere Vorschriften, bleiben unberührt.  
zB: Zurückbehaltungsrecht gemäß § 1052 ABGB
- Ein Bauträgervertrag liegt auch vor, wenn der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser aber mit dem Vertrag über die Errichtung eine wirtschaftliche Einheit bildet (§ 2 Abs 4 BTVG)

# BTVG & Sicherheiten

## Sicherungsmodelle gemäß BTVG

- Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem aufgrund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und – abwicklung zu sichern.
- Grundsätzlich 4 mögliche Modelle:
  - grundbücherliche Sicherstellung samt Zahlung nach Ratenplan
  - schuldrechtliche Sicherstellung
  - pfandrechtliche Sicherstellung
  - gemischtes Modell (grundbücherliche & schuldrechtliche Elemente)

# BTVG & Sicherheiten

## Sicherungsmodelle gemäß BTVG

- Ansprüche des Bauträgers erst mit vollständiger Sicherung fällig (Absicherung des Konkurs-/Insolvenzscenarios)
- Sicherungspflicht des Bauträgers endet mit
  - tatsächlicher Übergabe des fertiggestellten Vertragsgegenstandes, und
  - Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung

# BTVG & Sicherheiten

## Modell 1: Grundbücherliche Sicherstellung

- Bücherliche Sicherstellung auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit allen erforderlichen Voraussetzungen in Verbindung mit Zahlung nach Ratenplan
- Anmerkung der Einräumung von WE gemäß § 40 Abs 2 WEG ist ausreichend
- Lastenfreiheit der Liegenschaft hergestellt oder künftige Lastenfreiheit gesichert
- Grundverkehrsbehördliche Bewilligung muss vor Auszahlung eingeholt werden

# BTVG & Sicherheiten

## Modell 1: Grundbücherliche Sicherstellung

Rate gemäß BTVG	Plan A	Plan B
Baubeginn, rechtskräftige Baubewilligung	<b>15%</b>	<b>10%</b>
Rohbau, Dach	<b>35%</b>	<b>30%</b>
Rohinstallationen	20%	20%
Fassade, Fenster, Verglasung	12%	12%
Bezugsfertigstellung oder Übergabe	<b>12%</b>	<b>17%</b>
Fertigstellung Gesamtanlage	<b>4%</b>	<b>9%</b>
Ende Gewährleistungsfrist	2%	2%

# BTVG & Sicherheiten

## Modell 2: Schuldrechtliche Sicherstellung

- Garantie oder Versicherung
- Garanten müssen Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen, die zur Geschäftsausübung in Österreich berechtigt sind, oder österreichische Gebietskörperschaften sein
- Umfang: Kaufpreis zzgl Zinsen der letzten drei Jahre (bis max 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz)
- Einschränkung der Sicherung auf noch nicht erbrachte Bauleistungen ist ohne entsprechende sonstige Sicherungen unwirksam (siehe unten)
- Ein dem Bauträger eingeräumtes Verfügungsrecht ist unwirksam
- Inanspruchnahme der Sicherheit gilt als Vertragsauflösung
- Verzicht auf Treuhänder möglich

# BTVG & Sicherheiten

## Modell 3: Pfandrechtliche Sicherstellung

- Pfandrecht auf inländischer Liegenschaft
- Höchstbetrags- oder Festbetragspfandrecht
- Individuelles (Käufer) oder allgemeines (Treuhänder) Pfandrecht
- Umfang: Kaufpreis zzgl Zinsen der letzten drei Jahre (bis max 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz)
- Praktische Probleme:
  - Verfügbarkeit der Liegenschaft
  - Eintragungsgebühr Pfandrecht (1,2%)
  - Bewertung/Werthaltigkeit der Liegenschaft

# BTVG & Sicherheiten

## Modell 4: Gemischtes Modell

- Grundbücherliche Sicherstellung & Einzahlung des Kaufpreises auf Treuhandkonto
- Alle Voraussetzungen des Modells 1 erfüllt
- Auszahlung des gesamten Kaufpreises an Bauträger Zug-um-Zug gegen Übergabe einer Garantie oder Versicherung in Höhe des Kaufpreises
- Reduktion der Garantie oder Versicherung entsprechend Baufortschritt nach § 10 BTVG

# BTVG & Sicherheiten

## Resümee

- Grundbücherliche Sicherstellung
  - Zahlungen nach Baufortschritt – Restkaufpreise bleiben erliegen
- Schuldrechtliche Sicherstellung
  - Gänzliche & sofortige Zahlung – Rückforderungsanspruch abgesichert
- Pfandrechtliche Sicherstellung
  - Gänzliche & sofortige Zahlung – Rückforderungsanspruch abgesichert
- Mischmodell
  - Gänzliche & sofortige Zahlung – Rückforderungsanspruch nach Baufortschritt abgesichert

# Insolvenz des Bauträgers

## Insolvenz des Bauträgers

- Insolvenz des Bauträgers  $\neq$  Insolvenz der Muttergesellschaft
- Insolvenz: Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung (§ 1 IO)
- Insolvenz entbindet den Bauträger nicht von seiner Pflicht, das Projekt zu realisieren und die kaufgegenständliche Liegenschaft fertigzustellen
- Durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens wird das gesamte der Exekution unterworfenen Vermögen, das dem Schuldner zu dieser Zeit gehört oder das er während des Insolvenzverfahrens erlangt (Insolvenzmasse), dessen freier Verfügung entzogen
- Entscheidungs- und Verfügungskompetenz bei Insolvenzverwalter
- Insolvenzverwalter entscheidet über Eintritt in den Bauträgervertrag oder Rücktritt (beidseitig nicht erfüllter Vertrag)

# Insolvenz des Bauträgers

## Modell 1A: Grundbücherliche Sicherstellung

- Insolvenzverwalter tritt ex nunc zurück; keine weitere Erfüllung
- Noch erliegende Treuhanderläge sind an Käufer zurückzuzahlen
- Bauträgerpfandrecht(e) ist (sind) zu löschen, sofern sämtliche fälligen Leistungen Seitens des Käufers erbracht wurden
- Käufer kann vorzeitig ausbezahlte Treuhandgelder zurückfordern
- Insolvenzverwalter verkauft unverkaufte Liegenschaftsteile; Kaufpreis geht an besicherte Bauträgerbank und, sofern darüber hinausgeht, in die Masse
- Fertigstellung durch Eigentümer (Käufer)
- Käufer wird Objekt später erhalten, darüber hinaus allenfalls zusätzlicher Aufwand aufgrund eigener Fertigstellung & Abstimmung (Konkursforderung)

# Insolvenz des Bauträgers

## **Modell 1B: Grundbücherliche Sicherstellung & Vertragsrücktritt durch Käufer**

- Käufer treten zurück, nicht Bauträger; dies ex tunc
- Bereits bezahlte Kaufpreisteile sind als Quote an Käufer zurückzuzahlen (Konkursforderung)
- Noch erliegende Treuhanderläge sind an Käufer zurückzuzahlen
- Käufer hat in Löschung des Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG sowie weiterer grundbücherlicher Eintragungen (Miteigentum, Wohnungseigentum, etc) einzuwilligen
- Käufer erhält kein Objekt und erleidet Schaden
- Keine Option

# Insolvenz des Bauträgers

## Modell 2: Schuldrechtliche Sicherstellung

- Käufer zieht Bankgarantie oder Versicherung
- Rückzahlung der gesicherten Zahlungen zzgl Zinsen der letzten 3 Jahre an Käufer  
(Zinsen: nach § 14 Abs 1 BTVG – 8% über Basiszinssatz)
- Vertrag ex tunc (rückwirkend) aufgelöst
- Käufer muss in Löschung der für ihn eingetragenen Rechte einwilligen
- Garant (Bank) erleidet finanziellen Schaden
- Garant (Bank) meldet Forderungen (Schaden) im Konkurs an

# Insolvenz des Bauträgers

## Modell 3: Pfandrechtliche Sicherstellung

- Käufer tritt von Vertrag zurück
- Verwertung (freiwillig/Versteigerung) der Liegenschaft
- Rückzahlung der gesicherten Zahlungen zzgl Zinsen der letzten 3 Jahre an Käufer  
(Zinsen: nach § 14 Abs 1 BTVG – 8% über Basiszinssatz)
- Käufer muss in Löschung der für ihn eingetragenen Rechte einwilligen

# Insolvenz des Bauträgers

## **Modell 4: Mischmodell**

- Im Wesentlichen wie Modell 1
- Rückzahlung der Raten über Garantie oder Versicherung
- Auch hier Rücktritt des Käufers keine Option

# Insolvenz des Bauträgers

## Resümee

- Grundbücherliche Sicherstellung
  - Käufer bleiben im Projekt
  - Rückzahlung noch erliegender Kaufpreisteile zur Fertigstellung
- Schuldrechtliche Sicherstellung
  - Käufer treten zurück; Rückzahlung aller gesicherter Zahlungen
- Pfandrechtliche Sicherstellung
  - Käufer treten zurück; Rückzahlung aller gesicherter Zahlungen
- Mischmodell
  - Käufer bleiben im Projekt
  - Rückzahlung noch besicherter Kaufpreisteile zur Fertigstellung

# Bestellung der Hausverwaltung

## Eigentümergeinschaft

- Juristische Person
- Beschränkte Rechtsfähigkeit für Verwaltungsaufgaben
- Kein sachenrechtliches Eigentum an der Liegenschaft
- Bestand jedenfalls ab Einverleibung des Wohnungseigentums
- Davor (Vorstadium der Eigentümergeinschaft):
  - Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG; und
  - Miteigentum zumindest eines Käufers

# Bestellung der Hausverwaltung

## Eigentümergeinschaft

- Bauträgerprojekt:
  - Wohnungseigentum begründet
  - Kein Wohnungseigentum begründet, aber (i) Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG sowie zumindest einmal Miteigentum
  - Kein Wohnungseigentum und weitere Voraussetzungen nicht erfüllt
- Bauträgerprojekt – Hausverwaltung vertritt (alternativ)
  - Eigentümergeinschaft
  - Eigentümer (schlichtes Miteigentum ohne § 40 Abs 2)
  - Bauträger

# Bestellung der Hausverwaltung

## Bestellung der Hausverwaltung

- Neubau – aufgrund Baufortschritt:
  - zB Raten 1 – 4: Baubewilligung, Baubeginn, Rohbau, Dach, Rohstinallationen, Fassade und Fenster
  - Ratnplan A: 82%, Ratenplan B: 72%
  - Fehlend: Bezugsfertigstellung, Gesamtanlage und Haftrücklass
- Altbau – aufgrund Altbestand:
  - zB Aufstockung und Dachbodenausbau
  - § 2 Abs 1 BTVG: „durchgreifend zu erneuernde Gebäude, Wohnungen oder Geschäftsräume“

# Bestellung der Hausverwaltung

## Resümee

- Grundbücherliche Sicherstellung
  - Alle drei Varianten denkbar
  - Hausverwaltung vertritt Eigentümergemeinschaft, Bauträger oder Eigentümer
- Schuldrechtliche Sicherstellung
  - Hausverwaltung vertritt Bauträger
- Pfandrechtliche Sicherstellung
  - Hausverwaltung vertritt Bauträger
- Mischmodell
  - Alle drei Varianten denkbar
  - Hausverwaltung vertritt Eigentümergemeinschaft, Bauträger oder Eigentümer

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Käuferseitige Vorbereitungshandlungen

- Beendigung der Kaufverträge ex nunc  
(Abstimmung mit Insolvenzverwalter)
- Schließung der Treuhandkonten und Rückzahlung der noch erliegenden  
Kaufpreiserlage an die Käufer  
(Abstimmung mit BTVG-Treuhänder)
- Allenfalls Rückforderung rechtswidrig ausbezahlter Beträge einschließlich Zinsen  
gegen Bauträger, Treuhänder oder Baufortschrittsprüfer (siehe nächste Folie)
- Löschung der Bauträgerpfandrechte  
(Abstimmung mit BTVG-Treuhänder und Bank)
- Löschung der sonstigen Anmerkungen  
(Abstimmung mit BTVG-Treuhänder)

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Käuferseitige Vorbereitungshandlungen / Baufortschrittsprüfer

- Abschluss des Bauabschnitts nach Fertigstellungsgrad der Hauptanlage
- Baufortschrittsprüfer kann, muss jedoch nicht bestellt werden
- Besondere Baufortschrittsprüfer: (i) Ziviltechniker (Hochbau), (ii) allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter SV für das Bauwesen oder (iii) inländische Gebietskörperschaft, die Förderung gegeben hat
- Haftpflichtversicherung des Ziviltechnikers oder SV über mindestens EUR 400.000
- Direkte Haftung des besonderen Baufortschrittsprüfers (kein Erfüllungsgehilfe)
- Haftung des Bauträgers und des Treuhänders

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Käuferseitige Vorbereitungshandlungen

- Beispiel (jeweils linear, geschätztes Gesamtvolumen EUR 10 Mio):
  - Verkaufte Wohnungen:
    - 70% der Wohnungen verkauft, dh EUR 7.000.000
    - Fertigstellung bis Rate 4 nach Ratenplan B (72%)
    - Rückzahlung von 28%, dh EUR 1.960.000
  - Unverkaufte Wohnungen:
    - 30% der Wohnungen unverkauft, dh EUR 3.000.000
    - Versteigerung der Wohnungen, Kaufpreis an Masse
    - Zuschuss durch Käufer (zB EUR 840.000)

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Käuferseitige Vorbereitungshandlungen

- Beispiel (jeweils linear, geschätztes Gesamtvolumen EUR 10 Mio):
  - EUR 2.800.000 für Fertigstellung, aber:
    - Mehrkosten für Fertigstellung (Neubeauftragung des GU)
    - Mehrkosten aufgrund Umplanung
    - Baubescheid abgelaufen
    - Mehrkosten aufgrund Anmietung der bestehenden Wohnung
    - Geringerer Kaufpreis
  - Ausgangssituation: Unruhige Gemengelage, Überforderung
  - Hausverwaltung in der Mitte (unabhängig von Zuständigkeiten)

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Fertigstellung

- BTVG schweigt zu diesem Thema
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gibt Lösungen in §§ 37ff WEG (Schutz des Wohnungseigentümers)
- Beschlussfassung der Eigentümer nach § 44 WEG:

*“Wenn über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisations ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Voraussetzungen für die Eröffnung eines Konkursverfahrens vorliegen oder ein Insolvenzverfahren nur mangels kostendeckenden Vermögens nicht eröffnet wurde, entscheidet darüber, ob das Bauvorhaben von einem anderen Wohnungseigentumsorganisator durchgeführt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentümer.“*

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Fertigstellung

- Wohnungseigentumsbewerber, § 1 Abs 6 WEG:  
("Erwerber" nach § 2 Abs 2 BTVG)

*"[...] ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder befristet, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung von Wohnungseigentum an einem [...] wohnungseigentumstauglichen Objekt zugesagt wurde."*

- Wohnungseigentumsorganisator, § 1 Abs 6 WEG:  
("Bauträger" nach § 2 Abs 2 BTVG)

*"[...] ist sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder - bei bereits bezogenen Gebäuden - der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist."*

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Fertigstellung

- § 44 WEG nur bei Wohnungseigentumsorganisator
- Beauftragung: alle Eigentümer (Wohnungseigentumsbewerber)
- § 18 Abs 1 WEG: *“Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden.“* (siehe oben)
- Sonstige Beauftragungen nicht von § 44 WEG begünstigt; Beauftragung der Gewerke durch alle Eigentümer (Wohnungseigentumsbewerber):  
Baumeister (Generalunternehmer), Architekt, Örtliche Bauaufsicht, Baukontrolle, Beweissicherung, Versicherung, etc

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Fertigstellung

- Ergänzende finanzielle Mittel, § 41 Abs 2 WEG:

*“Wenn über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisations ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Voraussetzungen für die Eröffnung eines Konkursverfahrens vorliegen oder ein Insolvenzverfahren nur mangels kostendeckenden Vermögens nicht eröffnet wurde, entscheidet darüber, ob der Aufnahme zusätzlicher Hypothekendarlehen zur Finanzierung der Bauvollendung zugestimmt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.“*

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Funktion der Hausverwaltung

- Verwaltung der Liegenschaft
- Unterstützung bei Beschlussfassungen nach § 41 Abs 2 und § 44 WEG (§ 20 Abs 1 WEG: Wahrung gemeinschaftsbezogener Interessen)
- Allenfalls Koordination zwischen Eigentümern (keine Verwaltungshandlung, aber im Sinne des Zieles – abgeschlossenes Bauprojekt; siehe § 20 Abs 1 WEG)
- Beauftragung der Gesamtfertigstellung durch Eigentümer (nicht Eigentümergemeinschaft bzw Hausverwaltung)
- Allenfalls Beauftragung einzelner Verwaltungsmaßnahmen (Eigentümergemeinschaft bzw Hausverwaltung)

# Fertigstellung von Bauträgerprojekten nach Insolvenz des Bauträgers

## Abnahme der Gewerke

- Beauftragung durch Eigentümer
  - Wohnungen / Allgmeinflächen
  - Alle Eigentümer  
(auch Allgmeinflächen stehen im Miteigentum, nicht im Eigentum der Eigentümergemeinschaft, siehe oben)
  - Sinnvoll: Beauftragung der Baukontrolle
- Beauftragung durch Eigentümergemeinschaft
  - Hausverwaltung
  - Achtung: Haftung

# Claim Management nach der Fertigstellung des Bauträgerprojektes

## Auftragsverhältnis

- Beauftragung durch Eigentümer
  - Eigentümer sind Vertragspartner
  - Eigentümer haben Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche
  - Eigentümer müssen Ansprüche geltend machen (auch für Allgemeinflächen)
- Beauftragung durch Eigentümergemeinschaft
  - Eigentümergemeinschaft ist Vertragspartner
  - Eigentümergemeinschaft macht Ansprüche geltend
  - Hausverwaltung vertritt Eigentümergemeinschaft

# Claim Management nach der Fertigstellung des Bauträgerprojektes

## Beauftragung durch Eigentümer

- Jeder einzelne Eigentümer kann Ansprüche geltend machen
- § 18 Abs 1 WEG: *“Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden.“* (siehe oben)
- Abtretung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen an die Eigentümergemeinschaft nach § 18 Abs 2 WEG möglich
- Beschlussfassung über Zession (Mehrheitsbeschluss) & Zession (Vereinbarung)
- Eigentümergemeinschaft ist anspruchs- und klagsberechtigt
- Aber: Ergebnis steht der Eigentümergemeinschaft zu

# Claim Management nach der Fertigstellung des Bauträgerprojektes

## **Funktion des Hausverwaltung**

- Beschlussfassung über Abtretung, Annahme der Abtretung
- Gutachten über Baumängel
- Anspruchsschreiben an Bauträger / Generalunternehmer / etc
- Abstimmung mit Anspruchsgegner und Versicherung
- Klage Namens der Eigentümergemeinschaft
- Beweissicherung
- Sanierung der Liegenschaft

# Claim Management nach der Fertigstellung des Bauträgerprojektes

## Besonderheit: § 16 BTVG

- Abtretung von Ansprüchen des Bauträgers gegenüber Dritten an Käufer  
*“Ist die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder aus anderen Gründen unmöglich oder erheblich erschwert, so kann der Erwerber die Abtretung der dem Bauträger gegen Dritte zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung verlangen. Der Rechtsübergang tritt mit dem Einlangen des auf die Abtretung gerichteten schriftlichen Verlangens des Erwerbers beim Bauträger ein.“*
- Eigentümer kann Ansprüche weiter an Eigentümergemeinschaft abtreten (siehe oben)

# Zivilprozess: Zwei- und Mehrparteienprozess

## Aktivlegitimation

- Einzelner Eigentümer auf Grundlage des Kaufvertrages
- Einzelner Eigentümer auf Grundlage § 16 BTVG (Zession)
- Eigentümergeinschaft aufgrund Zession

# Zivilprozess: Zwei- und Mehrparteienprozess

## Passivlegitimation, Nebenintervention

- Bauträger (nur, wenn Vermögen vorhanden ist)
- Generalunternehmer durch Abtretung ( § 16 BTVG)
- Architekt durch Abtretung ( § 16 BTVG)
- Nebenintervenient: Haftpflichtversicherung(en)

# Zivilprozess: Zwei- und Mehrparteienprozess

## Zivilprozess

- Beweissicherung (zur raschen Behebung der Mängel)
- Leistungsbegehren (Preisminderung, Schadenersatz)
- Feststellungsbegehren
- Sachverständigengutachten
- Verjährung (3 Jahre)

# Hausverwaltung als Anspruchsgegnerin

## Haftungsszenarien

- Hausverwaltung schließt Aufträge mit Dritten ab:
  - Fehler in der Beauftragung
  - Fehler in der Überwachung des Projektes
  - Fehler bei Abnahme
  - Fehlende Mängelrüge bzw Nichtverfolgung von Mängeln
  - Überschreitung der Kompetenzen (Zuständigkeiten)



**Klaus Pfeiffer**  
RA, Mag., Bakk. LL.M. (LONDON)

T +43 1 427 20 60  
E [k.pfeiffer@weber.co.at](mailto:k.pfeiffer@weber.co.at)  
A Rathausplatz 4, 1010 Wien  
M +43 664 882 46 203

Abschließendes & Diskussion

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!