



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

# Die MaBV-Bürghaftung gilt auch für Ansprüche auf Rückabwicklung wegen Baumängeln in der Insolvenz des Bauträgers

26.03.2010

## Leitsatz

Nach dem Sicherungszweck einer gemäß § 7 I MaBV übernommenen Vorauszahlungsbürgschaft kann der Bürge im Falle einer Insolvenz des Bauträgers dem Anspruch des Erwerbers auf Rückgewähr von Vorausleistungen nicht entgegenhalten, mangels Vollzug der Wandelung des Bauträgervertrages gegen den Insolvenzverwalter gemäß § 634 IV, § 465 BGB a.F. sei ein Anspruch auf Rückabwicklung des Bauträgervertrages nicht entstanden. Ein gegen den Bauträger gerichteter Nacherfüllungsanspruch erlischt nicht bereits mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über dessen Vermögen, sondern auch während eines Insolvenzverfahrens erst mit dem erfolglosen Ablauf einer vom Besteller gemäß § 634 I 3 BGB a. F. unter Ablehnungsandrohung gesetzten Frist zur Nachbesserung.

Die durch die Anmeldung eines Anspruchs in einem Insolvenzverfahren nach § 204 II 1 BGB eingetretene Hemmung der Verjährung endet nicht bereits 6 Monate, nachdem der Insolvenzverwalter die angemeldete Forderung bestritten hat, sondern erst 6 Monate nach Beendigung des Insolvenzverfahrens insgesamt.

## Sachverhalt

Die Kläger hatten sich gegenüber einem Bauträger, über dessen Vermögen 2002 das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, 1995 verpflichtet, Eigentum an noch zu erstellenden Wohnungen und Tiefgaragen abzunehmen. Für die Sicherung der an den Bauträger geleisteten Vermögenswerte hatte die beklagte Bank eine Bürgschaft nach § 7 MaBV übernommen.

Nach Errichtung der Objekte (und vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens) zeigten sich an diesen wesentliche Mängel, so dass eine Abnahme nicht erfolgt ist.

Die Kläger meldeten nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens Ansprüche auf Zahlung eines Vorschusses zur Mängelbeseitigung zur Insolvenztabelle an und forderten den Insolvenzverwalter unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auf. Der Verwalter bestritt jedoch die angemeldeten Ansprüche.

Nachfolgend verlangten die Kläger vom Insolvenzverwalter schriftlich die Wandelung und meldeten den Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises zur Insolvenztabelle an. Zum Vollzug der Wandelung kam es nicht.

Im Rahmen der gegenständlichen Klage verlangten die Kläger von der Beklagten Rückzahlung des Kaufpreises aus der Bürgschaft nach § 7 MaBV.

Gemäß den o. g. Entscheidungen des BGH konnten die Kläger die beklagte Bank aus der Bürgschaft auf Rückzahlung des Kaufpreises in Anspruch nehmen.

Der BGH führt aus, die Bürgschaft nach § 7 MaBV sichere das Vorauszahlungsrisiko und erfasse demnach insbesondere Rückzahlungsansprüche, die auf einer mängelbedingten Minderung oder Wandelung oder aber einem Schadensersatzanspruch wegen (teilweiser) Nichterfüllung beruhen.

Der fehlende Vollzug der Wandelung im Verhältnis zum Bauträger stünde einer Inanspruchnahme der Beklagten nicht entgegen. Die Kläger können die Bürgin allein auf Grund des Anspruchs auf Wandelung auf Rückzahlung des Kaufpreises in Anspruch nehmen.

In der Weigerung des Insolvenzverwalters, den Vertrag unter Anerkennung der Mängel rückabzuwickeln und die Vorleistung zurückzuzahlen, verwirklichte sich gerade das Vorleistungsrisiko, das die Beklagte mit der



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

Übernahme der Bürgschaft gemäß § 7 Abs. 1 MaBV abgesichert habe. Die Kläger sollen durch die Bürgschaft im Falle der nicht vollständigen oder nicht ordnungsgemäßen Vertragsdurchführung nicht schlechter stehen, als sie stünden, wenn sie die Vorauszahlung nicht erbracht hätten.

Allerdings müsse der Auftraggeber auch während eines Insolvenzverfahrens eine unter Ablehnungsandrohung gesetzte Nachbesserungsfrist setzen, um das Recht auf Wandelung zu erlangen.

Darüber hinaus führt der BGH aus, dass die infolge Forderungsanmeldung eingetretene Verjährungshemmung erst nach Aufhebung oder Einstellung des Insolvenzverfahrens endet, unabhängig von der Beendigung des Forderungsanmeldeverfahrens

## Entscheidung

## Praxishinweis