

ANALYSE VON ZAHLUNGS- PLÄNEN AUS BAUVERTRÄGEN MIT VERBRAUCHERN

**Gemeinschaftsprojekt
vom Bauherren-Schutzbund e.V. und
dem Institut für Bauforschung e.V.**



Analyse von Zahlungsplänen aus Bauverträgen mit Verbrauchern

Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund e.V.
und dem Institut für Bauforschung e.V.

Auftraggeber: **Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)**
Kleine Alexanderstr. 9/10
10178 Berlin

Bearbeitung: **Institut für Bauforschung e.V.**
An der Markuskirche 1, 30163 Hannover
Dipl.- Ing. Heike Böhmer, GF Direktorin
Dipl.- Ing. Janet Simon, wiss. Mitarbeiterin
RA Horst Helmbrecht, wiss. Mitarbeiter

Bericht : Januar 2017
IFB – 16552

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Aufgabenstellung und Ziele | 4 |
| 2 | Bewertungsmethodik | 6 |
| 3 | Der Zahlungsplan innerhalb des Bauvertrags | 7 |
| 3.1 | Stellenwert und Risikopotenzial | 7 |
| 3.2 | Grundsätzliche Gestaltungsfreiheit bei Zahlungsplänen | 7 |
| 3.3 | Spezifische Ausgestaltung der Zahlungspläne unter Beachtung der Baukonstruktion | 7 |
| 3.4 | Untersuchte Zahlungspläne nach Art des Bauvorhabens | 10 |
| 3.5 | Anzahl der Raten in Zahlungsplänen | 10 |
| 3.6 | Anforderungen an Zahlungspläne aus Verbrauchersicht | 11 |
| 4 | Zahlungsmodalitäten | 15 |
| 4.1 | Zahlung nach Baufortschritt | 15 |
| 4.2 | Zahlungsverpflichtung bei Vertragsunterzeichnung ohne Gegenleistung | 16 |
| 4.3 | Verdeckte Vorkasse | 16 |
| 4.4 | Angemessenheit von Abschlagszahlungen im Vergleich zum Wert der erbrachten Leistungen | 18 |
| 4.5 | Fälligkeit der Abschlagszahlungen | 19 |
| 4.6 | Fehlende Sicherheitsleistung des Bauunternehmens / Integration in den Zahlungsplan | 20 |
| 4.7 | Größenordnung der Schluss-Zahlungsrate | 20 |
| 5 | Abmahnfähigkeit des BSB e.V. wegen verbraucherfeindlicher Klauseln | 22 |
| 6 | Zusammenfassung | 23 |

1 Aufgabenstellung und Ziele

Die Realisierung von Neubauvorhaben, bei denen Verbraucher als private Bauherren agieren, bedarf grundsätzlich einer Regelung des Vertragsverhältnisses zwischen dem Besteller (Bauherrn) und dem Auftragnehmer (in der Regel dem Bauunternehmen) mittels Bauvertrag.

Die Analyse der auf dem Markt befindlichen Bauverträge und die entsprechende fachliche Beratung der Verbraucher hat im Sinne des Verbraucherschutzes aus diesem Grund für den Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) seit vielen Jahren einen hohen Stellenwert. Mit seinem Ratgeber „*Prüfsteine zum Bauvertrag*“ hat der Bauherren-Schutzbund e.V. bereits vor längerer Zeit ein wirksames Instrument für private Bauherren entwickelt, das diese in die Lage versetzt, wichtige Regelungslücken innerhalb eines Bauvertrages zu erkennen. Darüber hinaus hatte der Bauherren-Schutzbund e.V. in einem Gemeinschaftsprojekt mit dem Institut für Bauforschung e.V. (IFB) bereits im Jahr 2010 100 Bauverträge mit Verbrauchern untersucht (*IFB – Bericht 10553 / 2010 – Analyse von Bauverträgen mit Verbrauchern*).

Bei dieser Untersuchung konnten typische Risiken für Verbraucher bei der Vertragsgestaltung auf Grundlage einer breiten Datenbasis identifiziert werden. Diese Untersuchung ergab, dass bei 51% der untersuchten Verträge, die Zahlungspläne (gemessen am Zahlungsfortschritt bei Rohbaufertigstellung) zum damaligen Zeitpunkt unausgewogen waren bzw. keine Zahlung nach Baufortschritt gewährleisteten.

Der Bauherren-Schutzbund e.V. betrachtete es daher als notwendig, Zahlungspläne innerhalb von Bauverträgen mit Verbrauchern gesondert und gleichzeitig vertiefend zu untersuchen. Das Institut für Bauforschung e.V. wurde vom BSB daher im Jahre 2013 erstmalig beauftragt, diese Untersuchung vorzunehmen und Zahlungspläne innerhalb von Bauverträgen zu analysieren. Gegenstand der Untersuchung waren 100 Zahlungspläne aus Bauverträgen mit Verbrauchern, die im Rahmen von Angeboten oder Vertragsschlüssen von Generalunternehmern oder Generalübernehmern als Vertragspartner bundesweit an private Bauherren übergeben bzw. mit diesen abgeschlossen wurden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung (*IFB – Bericht 13554 / 2013 – Analyse von Zahlungsplänen aus Bauverträgen mit Verbrauchern*) konnten aus Verbrauchersicht keinesfalls befriedigen und zeigten Risiken für private Bauherren in mannigfaltiger Form auf.

Dieser Hintergrund war dem BSB im Jahr 2016 Anlass, Zahlungspläne in aktuellen Bauverträgen mit Verbrauchern erneut auf ihr Risikopotenzial für private Bauherren hin zu untersuchen.

Dem Institut für Bauforschung e.V. wurden zu diesem Zweck wiederum 100 Bauverträge mit Ver-

brauchern zur Analyse und internen Auswertung zur Verfügung gestellt. Zahlungspläne innerhalb von Bauträgerverträgen sind wie bei der Voruntersuchung 2013 nicht Gegenstand der Untersuchung.

Die Auswertung erfolgte in anonymisierter Form.

2 Bewertungsmethodik

Untersuchungsgegenstand und somit Grundlage der Analyse und Bewertung sind erneut 100 Zahlungspläne aus Bauverträgen mit Verbrauchern (privaten Bauherren) zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, die aus dem Zeitraum 2014 bis 2016 datieren.

Die Untersuchung und Bewertung der Bauverträge orientiert sich - inhaltsgleich zur Voruntersuchung 2013 - an den Kriterien und Inhalten der Bauvertragsuntersuchung des IFB (*IFB – Bericht 10553/2010 – Analyse von Bauverträgen mit Verbrauchern*) hinsichtlich der Zahlungspläne:

- Transparenz der Zahlungspläne
- Zahlung nach Baufortschritt
- Zahlungsverpflichtung bei Vertragsabschluss ohne Gegenleistung
- Vorkasse
- Angemessenheit von Abschlagszahlungen im Vergleich zum Wert der erbrachten Leistungen
- Fälligkeit der Abschlagszahlungen
- Integration der Sicherheitsleistung des Bauunternehmens in den Zahlungsplan
- Größenordnung der Schluss-Zahlungsrate

Ziel der neuerlichen Analyse ist die Feststellung der aktuellen Situation der Gestaltung von Zahlungsplänen innerhalb von Bauverträgen mit Verbrauchern und deren möglichst objektive Beschreibung sowie die Überprüfung der Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2013. Sie soll etwaig weiterhin vorhandene Benachteiligungen der Verbraucher in der vorgefundenen Gestaltung unter Einbeziehung einschlägiger Rechtsprechung zu Vertragsklauseln im Zusammenhang mit den Zahlungsbedingungen bei Bauverträgen aufdecken und Risiken für private Bauherren aufzeigen.

Auch versteht sich die Untersuchung als Beitrag in der anhaltenden Diskussion darüber, ob Mindestanforderungen an Zahlungspläne möglicherweise generell - ergänzend zu den Grundanforderungen des § 632a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - gesetzlich geregelt werden sollten. Darüber hinaus sollen bisherige Schlussfolgerungen für die Verbraucherberatung - insbesondere für die Prüfung von Zahlungsplänen - verifiziert werden.

3 Der Zahlungsplan innerhalb des Bauvertrags

3.1 Stellenwert und Risikopotenzial

Bei dem Zahlungsplan als einem der elementaren Bestandteile eines Bauvertrages treffen die Interessen der Bauunternehmen und der privaten Bauherren in besonderer Weise aufeinander. Während die Unternehmen versuchen, wirtschaftlich mit Gewinnerzielungsabsicht zu kalkulieren und dabei insbesondere auch die Liquidität des eigenen Unternehmens im Sinn haben, wollen und sollen Bauherren nur diejenigen Leistungen in Form dafür vorgesehener Raten bezahlen, die tatsächlich schon erbracht wurden. Sind Zahlungspläne - unabhängig ob verdeckt oder offen - so gestaltet, dass private Bauherren finanzielle Vorleistungen erbringen und die Zahlungspläne in diesem Sinne aus ihrer Sicht als Verbraucher unausgewogen, kann es durch die vertraglichen Zahlungsmodalitäten zur Benachteiligung kommen. Gleichzeitig können z.B. bei der Insolvenz eines Bauunternehmens erhebliche finanzielle Risiken entstehen.

3.2 Grundsätzliche Gestaltungsfreiheit bei Zahlungsplänen

Mit Ausnahme der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gibt es keine umfassenden gesetzliche Vorgaben zur Gestaltung von Zahlungsplänen innerhalb von Bauverträgen (Werkverträgen). Die MaBV kommt nur zur Anwendung, wenn Erwerber ein neu zu errichtendes Haus zusammen mit dem Baugrundstück von einem Bauunternehmen (Bauträger) kaufen bzw. mit dem zu erbauenden Haus ein Erbbaurecht am Baugrundstück erwerben und zu diesem Zweck einen notariellen Vertrag abschließen. In derartigen Bauträgerverträgen sind die Bauverpflichtung und der Vertrag über den Erwerb des Grundstücks bzw. die Erlangung des Erbbaurechtes an einem Grundstück zusammengefasst.

Die mit diesem Bericht wiedergegebene Untersuchung von Zahlungsplänen innerhalb von Bauverträgen betrifft wiederum nur Verträge mit Verbrauchern, die das Baugrundstück gesondert erworben und für die Errichtung eines neuen Bauobjektes einen Bauvertrag (Werkvertrag) mit einem Bauunternehmen gesondert abgeschlossen haben.

3.3 Spezifische Ausgestaltung der Zahlungspläne unter Beachtung der Baukonstruktion

Zahlungspläne innerhalb von Bauverträgen können in der Praxis in ihrer Ausgestaltung, insbesondere aber auch der Höhe und Anzahl der vorgesehenen Zahlungsraten höchst unterschiedlich sein.

Die Unterschiedlichkeit von Zahlungsplänen findet ihre sachliche Begründung vor allem in der beauftragten Bauweise. So berücksichtigt der Zahlungsplan eines Fertighausanbieters wertmäßig in der Regel einen hohen Vorfertigungsgrad des Hauses und hat deshalb nur wenige Zahlungsraten.

Demgegenüber verbindet sich mit einem konventionell errichteten gegebenenfalls schlüsselfertigen Haus, bei dem vielfach Nachunternehmer für z.B. Generalunternehmer oder Generalübernehmer bei der Erstellung unterschiedlicher Gewerke tätig werden, ein weiter aufgegliederter Zahlungsplan mit einer deutlich größeren Anzahl von Abschlagszahlungen.

Das Volumen der einzelnen Abschlagszahlungen hängt zum einen vom individuellen Bauablauf (hier sind z.B. unterschiedliche Zeitpunkte für den Einbau von Fenstern und Türen oder die Ausführung von Fassadenarbeiten als Verklinkerung oder Wärmedämmverbundsystem zu beachten) ab, zum anderen von der Frage, welche einzelnen Ausstattungsstandards vereinbart sind und welche Leistungen innerhalb eines Neubauprojektes mit der jeweiligen Zahlungsrate beglichen werden sollen. Damit verbindet sich zugleich die Frage, wie weit das Bauunternehmen in Vorleistung geht. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass dem Wesen des deutschen Werkvertragsrechts eine Vorleistungspflicht des Werkunternehmers immanent ist und Abschlagszahlungen grundsätzlich nur verlangt werden können, wenn die vertragsgemäße Leistung für den Besteller (Bauherrn) einen Wertzuwachs darstellt.

Unabhängig davon sollte der Zahlungsplan transparent und nachvollziehbar sein. Dem privaten Bauherrn als in der Regel fachlichem Laien sollte es ohne zusätzliche Erkundigung möglich sein, die Leistungen, die mit der jeweiligen Zahlungsrate vergütet werden sollen, zu erkennen. Nur auf dieser Grundlage können Vorleistungen bzw. die Ausgewogenheit eines Zahlungsplans durch private Bauherren als solche erkannt werden. Die nachfolgende Tabelle 1 gibt - nach einzelnen Leistungen bei einem in konventioneller Bauweise zu errichtenden Einfamilienhaus geordnet - einen Überblick über die innerhalb der Untersuchung vorgefundene Bandbreite der in den Zahlungsplänen vereinbarten Anteile an der Gesamtvergütung (Werklohn).

| Überblick über die innerhalb der Untersuchung ermittelte Bandbreite von Anteilen ausgewählter Gewerke an der vereinbarten Gesamtvergütung (Werklohn) bei einem Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise je nach Ausführungsart: | | |
|---|---|---|
| | Leistung: | Anteile an der vereinbarten Gesamtvergütung (von – bis) in %: |
| Rohbau | Baugenehmigungsunterlagen/Bauanzeige/Baugenehmigung | 2 - 10 |
| | Baugrunduntersuchung/Erdarbeiten | 3 - 10 |
| | Kellersohle/Kellerwände/Kellerdecke | 11 - 20 |
| | alternativ: Bodenplatte mit Gebäudeentwässerung | 5 - 20 |
| | Erdgeschossmauerwerk ohne Verblendung | 4 - 20 |
| | Erdgeschossdecke | 2 - 15 |
| | Ober- und Dachgeschosswände | 4 - 9 |
| | Dachstuhl (Zimmerarbeiten) | 7 - 20 |
| | Dacheindeckung (inkl. Klempnerarbeiten) | 5 - 15 |

| | Leistung: | Anteile an der vereinbarten Gesamtvergütung (von – bis) in %: |
|---------------|---|---|
| (Roh-)Ausbau | Rohmontage Trockenbau (Wärmedämmung Dach) | 2 - 7 |
| | Fenster u. Fenstertüren | 4 - 20 |
| | Rohinstallation Haustechnik (Elektro, Sanitär, Heizung) | 5 - 17 |
| | Innenputz | 2 - 15 |
| | Estricharbeiten, ohne Wärmedämmung und Fußbodenheizung | 3 - 12 |
| Fassade | WDVS/Außenputz | 3 - 10 |
| | alternativ: Wärmedämmung der Außenwände/Verblendung der Außenwände (z.B. Klinker) | 3- 15 |
| (Fein-)Ausbau | Fliesenarbeiten | 1 - 11 |
| | Innentreppe (soweit nicht Rohbau) | 1 - 2 |
| | Fertigstellung der Elektroinstallation (ohne Rohinstallation) | 1 - 6 |
| | Sanitärobjekte | 1 - 5 |
| | Heizungsfertigstellung/-inbetriebnahme | 1 - 5 |
| | Innentüren | 1 - 6 |
| | Schlusszahlung nach vollständiger Fertigstellung und Schlussabnahme | 1 - 10 |

Tab. 1: Bandbreite der vorgefundenen Anteile an der vereinbarten Gesamtvergütung bei konventionellen Bauvorhaben, IFB 2016

Die in der Tabelle 1 dokumentierte Bandbreite von festgestellten Anteilen an der Gesamtvergütung bei ausgewählten Gewerken widerspiegelt die große Differenziertheit, weist auf Probleme bei der Gestaltung von Zahlungsplänen hin und kann nicht als Orientierung für Zahlungspläne verwendet werden. Die gelisteten Anteile müssen sich zudem keinesfalls zwingend als einzelne Zahlungsraten innerhalb eines Zahlungsplanes wiederfinden. Jedoch sollte der Zahlungsplan die einzelnen Leistungen des Bauablaufes möglichst umfassend - gegebenenfalls den jeweiligen Zahlungsraten zusammengefasst zugeordnet - wiedergeben. Die Kenntnis des wertmäßigen Anteils der einzelnen Leistungen an der vereinbarten Gesamtvergütung eines Bauprojektes ist zugleich wichtig, um vor allem wenig umfassend gefasste Zahlungspläne auf ihre Ausgewogenheit und Angemessenheit hin überprüfen zu können, insbesondere wenn diese nur auf die Erreichung einzelner Bautenstände abstellen und einzelne oder eine Mehrzahl von Gewerken innerhalb des üblichen Bauablaufs vollständig unerwähnt lassen. Die Tabelle 1 verdeutlicht im Vergleich zur Voruntersuchung 2013, dass sich die Spannen der Vergütungsanteile spürbar vergrößert haben und deutlich mehr hohe Zahlungsraten im Verhältnis zu erbrachten Leistung eingefordert werden.

In der Tabelle 2 wird die innerhalb der Untersuchung von Zahlungsplänen bei Fertighausbauvorhaben vorgefundene Bandbreite der Anteile an der vereinbarten Gesamtvergütung dargestellt.

| Innerhalb der Untersuchung ermittelte Bandbreite der Anteile an der vereinbarten Gesamtvergütung (Werklohn) bei einem in Fertigbauweise erstellten Einfamilienhaus: | |
|--|---|
| Leistung: | Anteile an der vereinbarten Gesamtvergütung (von – bis) in %: |
| nach Vorliegen der Baugenehmigung | 5 - 15 |
| Kellersohle/Kellerwände/Kellerdecke | 15 - 20 |
| alternativ: Bodenplatte mit Gebäudeentwässerung | 10 |
| nach Rohmontage (Baukörper inkl. Fenster, Rollläden, Schornstein, Haustür, Dacheindeckung einschl. Nebenarbeiten) | 60 - 84 |
| nach Fertigstellung des Innen- und Technikausbaus | 27 - 32 |
| Schlusszahlung nach vollständiger Fertigstellung und Schlussabnahme | 2 - 10 |

Tab. 2: Bandbreite der vorgefundenen Anteile an der vereinbarten Gesamtvergütung bei Fertighausbauvorhaben , IFB 2016

Vielfach wird ein Fertighaus auf einer bauseits erstellten Bodenplatte (oder einem zuvor gebauten Kellergeschoss) errichtet. Dazu korrespondierend verfassen die Bauunternehmen vielfach einen Zahlungsplan mit 4 Raten. Sollen ein Kellergeschoss oder eine Bodenplatte vom Fertighausanbieter mit erstellt werden, kann es zu einer leichten Verschiebung der Größenordnungen bei gleichzeitigem Einschub einer zusätzlichen Zahlungsrate 2 (mit einer Einzelgrößenordnung von ca. 10 - 20%) kommen. Die Anforderungen an den Umfang von Zahlungsplänen bei Fertighausbauvorhaben sind - wie aus der vorstehenden Tabelle 2 ersichtlich - gegenüber denjenigen bei konventionellen Bauvorhaben deutlich verringert. Wichtig ist jedoch vor allem, dass die Zahlungsrate „Rohmontage“ so ausführlich beschrieben ist, dass private Bauherren auf den genauen Bautenstand schließen können. Die gemäß der Tabelle 2 mit der aktuellen Untersuchung festgestellten Vergütungsanteile zeigen sich gegenüber der Voruntersuchung 2013 ebenfalls geringfügig vergrößert.

3.4 Untersuchte Zahlungspläne nach Art des Bauvorhabens

Untersucht wurden für diesen Bericht auf einer Basis von 100 Bauverträgen mit Zahlungsplänen insgesamt 88 Zahlungspläne in Bauverträgen von konventionellen Bauvorhaben, davon 34 Bauvorhaben mit Keller und 54 ohne Keller. Beinhaltet darin sind auch 2 sogenannte Bausatzhäuser, bei denen vorwiegend nur Material an die Bauherren geliefert und die Materialien nur vereinzelt auch montiert wurden (z.B. der Dachstuhl oder die Erdgeschossdecke). Hinzu kamen 12 Zahlungspläne von Fertighausbauvorhaben, davon 4 mit Keller, 8 ohne Keller.

3.5 Anzahl der Raten in Zahlungsplänen

Konventionelle Bauvorhaben

Bei den 88 Zahlungsplänen in den Bauverträgen von konventionellen Bauvorhaben schwankt die Ratenzahl im Wesentlichen zwischen 6 und 20. Es fand sich untypischerweise auch 1 Zahlungsplan mit über 20 Zahlungsraten. Dieser beinhaltete 49 Raten, durchschnittlich ergaben sich ca. 12 Zahlungsraten je Bauvorhaben (Abschlagszahlungen + Schlusszahlung).

Fertighausbauvorhaben

Die Anzahl der Raten in den untersuchten Zahlungsplänen bei Fertighausbauvorhaben schwankt zwischen 3 und 10, die Zahlungspläne weisen damit durchschnittlich ca. 5 - 6 Zahlungsraten auf.

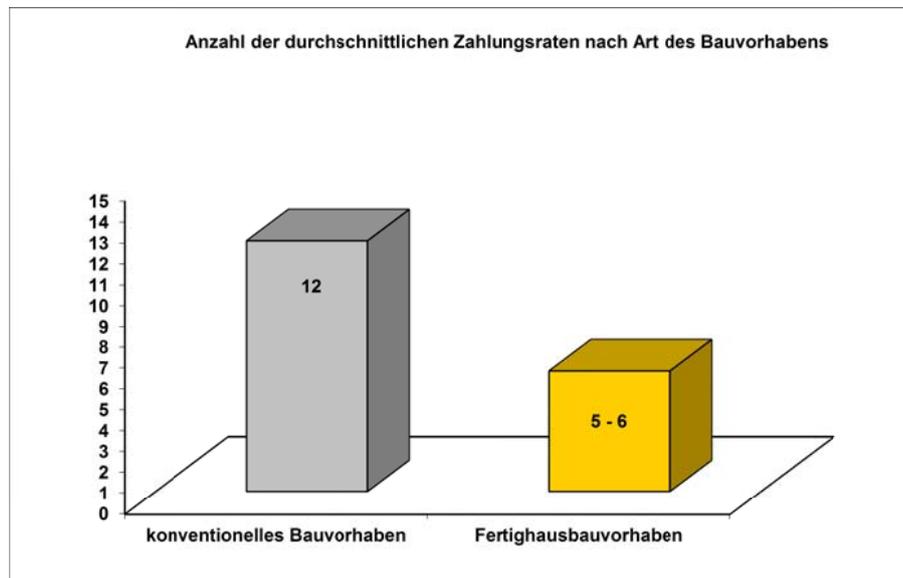


Abb. 1: Anzahl der durchschnittlichen Zahlungsraten nach Art des Bauvorhabens, IFB 2016

3.6 Anforderungen an Zahlungspläne aus Verbrauchersicht

Aus Verbrauchersicht liegt die grundlegende Anforderung an Zahlungspläne in einer akzeptablen Struktur nach dem Prinzip der Zahlung nach Baufortschritt und damit verbunden zugleich der Nachvollziehbarkeit durch den privaten Bauherrn. Die Anzahl der Raten eines Zahlungsplanes ist nicht alleiniges Kriterium für die Einhaltung dieser Anforderung. Bereits ein Zahlungsplan mit 4 Raten bei Fertighausbauvorhaben bzw. 8 - 10 Raten bei Bauvorhaben in konventioneller Bauweise kann ausreichend transparent sein. Entscheidend ist vielmehr die Frage, ob der Bauherr die Verknüpfung von Bau- und Zahlungsfortschritt im Zahlungsplan in Ansehung etwaiger Besonderheiten des Bauvorhabens und des Bauablaufs nachvollziehen und so die Angemessenheit der einzelnen Abschlagszahlungen überprüfen kann. Der Zahlungsplan ist für den Bauherrn nur dann durchschaubar, wenn er erkennen kann, ob durch den Zahlungsplan insgesamt eine Zahlung nach Baufortschritt gewährleistet ist, bzw. ob einzelne Zahlungsraten angemessen sind.

Idealerweise gibt der Zahlungsplan zu diesem Zweck alle wesentlichen Leistungen (Gewerke) innerhalb des Bauablaufs (vgl. Kap. 3.3) wieder und ordnet sie gegebenenfalls zusammengefasst einzelnen Zahlungsraten zu. Genau wie in der Voruntersuchung 2013 wurde auch in dieser Untersuchung mehrfach festgestellt, dass sich wesentliche Gewerke (z.B. Dachdeckerarbeiten, Verblendung und/oder Dämmung der Außenwände) und/oder eine Vielzahl wertmäßig kleinerer Gewerke (z.B. Trockenbau, Wärmedämmung Dach, Innentreppe, Haustür, die Endmontage/-installation von Elektro, Heizung, Sanitär) nicht im Zahlungsplan wiederfinden. Dadurch wird die Prüfung der Angemessenheit einzelner Zahlungsraten erschwert oder ist, wenn Rückschlüsse über Bauten-

standsangaben nicht vorgenommen werden können, gegebenenfalls unmöglich.

Die Untersuchung der 100 Zahlungspläne auf Nachvollziehbarkeit durch private Bauherren erfolgte dementsprechend wieder nach den folgenden Kriterien:

| Kriterien zur Bewertung der untersuchten Zahlungspläne auf Nachvollziehbarkeit durch private Bauherren: | |
|--|--|
| Zahlungsplan transparent: | - Verknüpfung Bau- und Zahlungsfortschritt gut nachvollzieh- und prüfbar, - Leistungen (Gewerke) vom Zahlungsplan vollständig oder nahezu vollständig erfasst und den Zahlungsraten zugeordnet |
| Zahlungsplan weitgehend transparent: | - Verknüpfung Bau- und Zahlungsfortschritt im Wesentlichen noch nachvollzieh- und prüfbar, - Prüfung der Angemessenheit einzelner Zahlungsraten gegebenenfalls über Bautenstandsangaben zumindest in groben Zügen möglich |
| Zahlungsplan mit Mängeln in der Transparenz (intransparent): | - Verknüpfung Bau- und Zahlungsfortschritt auch über die Angabe von Bautenständen schlecht oder gar nicht nachvollziehbar, - Prüfung der Angemessenheit einzelner Zahlungsraten erheblich erschwert oder nicht möglich |

Abb. 2: Kriterien zur Untersuchung von Zahlungsplänen auf Transparenz

Konventionelle Bauvorhaben

Bei den konventionellen Bauvorhaben zeigen sich bei der aktuellen Untersuchung 9 (ca. 10%) Zahlungspläne als transparent, 54 (ca. 62%) als weitgehend transparent und 25 (ca. 28%) als intransparent. Damit ist bei über einem Viertel der Zahlungspläne die Nachvollziehbarkeit für private Bauherren zumindest erheblich erschwert bzw. nicht möglich.

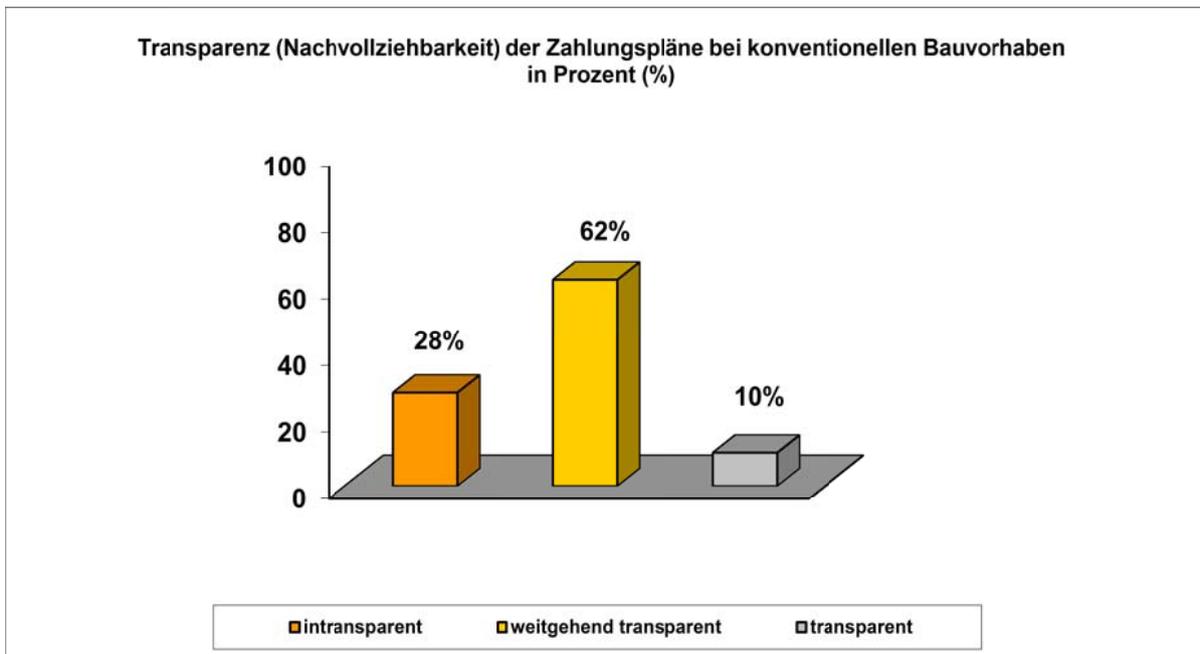


Abb. 3: Transparenz der Zahlungspläne bei konventionellen Bauvorhaben, IFB 2016

In der Voruntersuchung 2013 waren noch 53 % der Zahlungspläne intransparent, allerdings auch 17 % transparent.

| Negativbeispiel: | Positivbeispiel: |
|--|--|
| Ein Zahlungsplan eines konventionellen Bauvorhabens, das in Ermangelung entsprechender Angaben keinen Schluss zulässt, ob zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlungsrate alle Leistungen (z.B. die Außenfassade) bereits hergestellt ist, sowie gleichzeitig den gesamten Feinausbau unerwähnt lässt, ist für private Bauherren als fachliche Laien erschwert bzw. gar nicht nachvollziehbar, während sich dem Fachkundigen schon aufgrund seiner vertieften Kenntnis über die üblichen Bauabläufe sofort die fehlende Ausgewogenheit dieses Zahlungsplans offenbart. | Ein Zahlungsplan, in dem sich im Wesentlichen nahezu alle Gewerke eines Bauvorhabens (vgl. Tab. 1) wiederfinden bzw. einzelnen Zahlungsraten gegebenenfalls zusammengefasst zugeordnet sind, lässt die Prüfung einzelner Zahlungsraten auf Angemessenheit auch durch private Bauherren zu. In der Untersuchung ist dies mehrheitlich bei Zahlungsplänen mit einer erhöhten Anzahl von Raten festzustellen. Diese Lösung bietet sich im Rahmen eines ausgewogenen Zahlungsplans für Bauunternehmen an, um die eigene Vorleistung möglichst gering zu halten. |

Fertighausbauvorhaben

Im Ergebnis stellt sich bei den Fertighausbauvorhaben keiner der Zahlungspläne als transparent dar, 10 Zahlungspläne (ca. 83 %) sind intransparent. Immerhin bei 2 der untersuchten Zahlungspläne (ca. 17%) ist die Angemessenheitsprüfung zumindest in groben Zügen möglich.

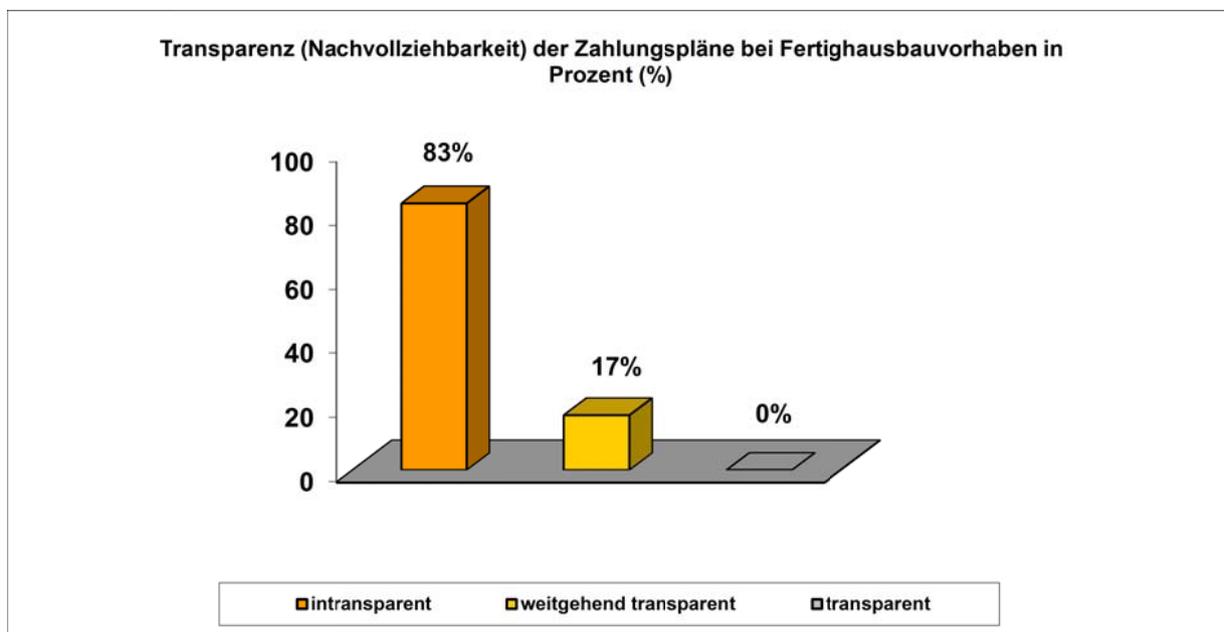


Abb. 4: Transparenz der Zahlungspläne bei Fertighausbauvorhaben, IFB 2016

Damit zeigt sich das Untersuchungsergebnis in diesem Bereich gegenüber der Voruntersuchung 2013 als deutlich verschlechtert. Dort konnten noch jeweils 1/3 als transparent bzw. weitestgehend transparent bewertet werden.

| Negativbeispiel: | Positivbeispiel: |
|--|---|
| <p>Eine Zahlungsrate in Höhe von 60% der Bausumme nur unter Nennung des Begriffs „Kranmontage“ schränkt die Transparenz eines Zahlungsplans ein und stellt gegebenenfalls ein Kostenrisiko (Vorleistungsrisiko) für den Bauherren dar.</p> | <p>Die Erhebung einer Zahlungsrate in Höhe von 55% der Bausumme für die Montage des Baukörpers inkl. Fenster, Rollläden, Schornstein und Haustür sowie Dacheindeckung einschließl. Nebenarbeiten lässt einen genauen Schluss auf den zum Fälligkeitszeitpunkt erreichten Bautenstand zu und ist demzufolge für den privaten Bauherrn nachvollziehbar (transparent).</p> |

4 Zahlungsmodalitäten

4.1 Zahlung nach Baufortschritt

Um mittels einer Grobüberprüfung auf Ausgewogenheit festzustellen, ob der Zahlungsplan innerhalb eines Werkvertrages zumindest im Wesentlichen eine Zahlung nach Baufortschritt gewährleistet, wurde auch in der aktuellen Untersuchung in Anlehnung an die unveränderte Rechtsprechung darauf abgestellt, welcher Zahlungsfortschritt bei Fertigstellung des Rohbaus vorliegt. Eine rechtsverbindliche Definition für den Begriff „Rohbau“ gibt es nicht, nach allgemeinem Verständnis umfasst der Rohbau jedoch alle baulichen Maßnahmen zur Erstellung des Tragwerks und der Dachkonstruktion (bis zum Richtfest, ohne Dachdeckerarbeiten). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Kostenanteil der auf den Rohbau entfallenden Bauwerkskosten gemäß einer Studie der ARGE//eV, „*Kostentreiber im Wohnungsbau*“, seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2014 um fast 8 % gesunken ist und nunmehr nur noch einen Anteil von 45,9% ausmacht, demgegenüber der Kostenanteil der Ausbaugewerke einen Kostenanteil von 54,1%.

Bei der vorgenommenen Untersuchung wird - auch aus Gründen der Vergleichbarkeit mit der Voruntersuchung 2013 - weiterhin davon ausgegangen, dass bei konventionellen Bauvorhaben „nicht wesentlich mehr als 50% bis max. 55%“ der Bausumme bei Fertigstellung des Rohbaus bei Bauvorhaben mit Keller bzw. „bis max. 50%“ bei Bauvorhaben ohne Keller fällig sein sollten.

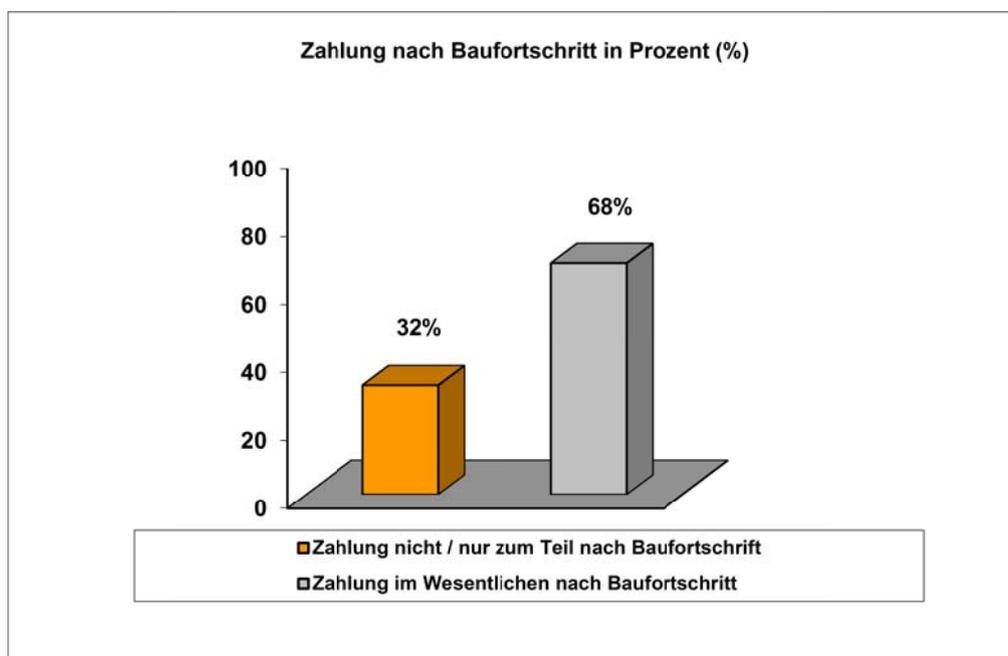


Abb. 5: Zahlung im Wesentlichen nach Baufortschritt (Grobüberprüfung der Zahlungspläne auf Ausgewogenheit), IFB 2016

Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe gewährleisten 68% der neuerlich untersuchten Zahlungspläne zumindest im Wesentlichen die Zahlung nach Baufortschritt, bei 32% ist dies nicht der Fall. Das Untersuchungsergebnis zeigt insoweit nahezu deckungsgleich auf Voruntersuchungsniveau.

Positive Einzelfälle innerhalb der untersuchten Zahlungspläne, bei denen Bauunternehmen einen Zahlungsfortschritt bei Rohbaufertigstellung von 30% bei einem konventionellen Bauvorhaben ohne Keller bzw. von 38% bei einem Bauvorhaben mit Keller ansetzen, verdeutlichen die Relationen. Sie zeigen insbesondere, dass Rohbaufertigstellungsraten von 68% (Bauvorhaben mit Keller) bzw. 69,8% (Bauvorhaben ohne Keller) - wie in Einzelfällen dieser Untersuchung ebenfalls vorgefunden - eine erhebliche Vorleistung privater Bauherren darstellen.

4.2 Zahlungsverpflichtung bei Vertragsunterzeichnung ohne Gegenleistung

Bei fast einem Drittel (31%) der untersuchten Zahlungspläne wird eine 1. Zahlungsrate bei Vertragsunterzeichnung verlangt, ohne dass eine Gegenleistung erbracht worden ist. Hierbei handelt es sich um offensichtliche Vorkasse der privaten Bauherren. Bei 69% ist dies nicht der Fall.

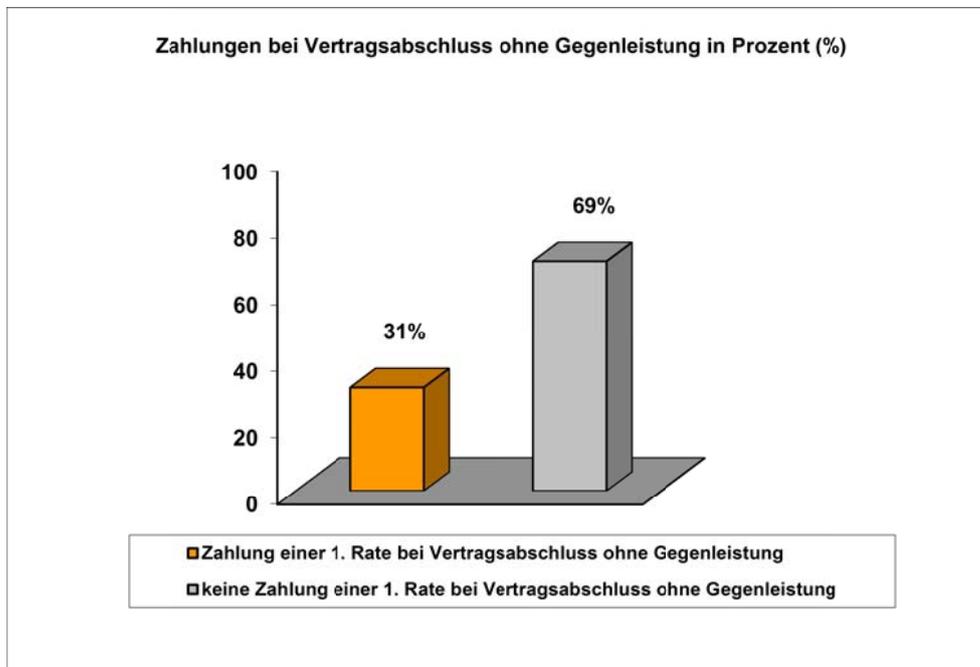


Abb. 6: Zahlungen bei Vertragsabschluss ohne Gegenleistung, IFB 2016

Damit zeigt sich das Untersuchungsergebnis gegenüber der Voruntersuchung 2013 um 5 % verschlechtert. Zahlungen bei Vertragsabschluss ohne Gegenleistung stellen eine einseitige Vorleistung durch private Bauherren (Verbraucher) dar. Damit verbinden sich wirtschaftliche Risiken, die aus Verbrauchersicht nicht akzeptabel sind. Gleichzeitig laufen bauvertragliche Klauseln, die Abschlagszahlungen ohne entsprechenden Wertzuwachs vorsehen, dem Wesen des Werkvertragsrechts, welches eine Vorleistungspflicht des Bauunternehmens vorsieht, zuwider.

4.3 Verdeckte Vorkasse

Bei den Zahlungsmodalitäten eines Bauvertrages, die aus Verbrauchersicht und den gesetzlichen Vorgaben zum Werkvertragsrecht eine Vorleistung ausschließen sollten, sind Formulierungen des Zahlungsplanes, die gegebenenfalls neben der offenen Erhebung einer 1. Zahlungsrate bei Vertragsabschluss ohne Gegenleistung (vgl. Kap. 4.2) mehr oder minder verdeckt die Erhebung von

Vorkasse für noch zu erbringende Leistungen darstellen, ein weiterer Untersuchungspunkt gewesen. So finden sich in den untersuchten Zahlungsplänen Formulierungen wie z.B.:

| |
|---|
| „vor Beginn der Erdarbeiten“, „nach Beginn Aushub Bodenplatte“ |
| „am 1. Aufbautag“, „am Tag der Auslieferung des Hauses“ (Fertighausbauvorhaben) |
| „bei Beginn der Rohinstallation Haustechnik“ |
| „bei Anlieferung der Fenster“, „spätestens 10 Tage vor Lieferung der Fenster“ |
| „der Trockenbau hat begonnen“, „mit Beginn der Fliesenarbeiten“ |

Tab. 3: Formulierungen in Zahlungsplänen, die auf Vorkasse schließen lassen, IFB 2016

Darüber hinaus wird teilweise auch das Wort „mit“ dergestalt verwendet, dass die Fertigstellung eines betreffenden Gewerkes mit Fälligkeit der ihr zugeordneten Zahlungsrate als nicht sichergestellt angesehen werden muss. In einem der untersuchten Zahlungspläne sollen beispielsweise 25% der Bausumme mit Beginn der Rohbauarbeiten fällig sein, in einem weiteren Fall werden 18% mit der Lieferung von Baustoffen für den Rohbau eines konventionellen Bauvorhabens gefordert. Diese Beispiele stellen allesamt eine mehr oder minder erhebliche Vorleistung für Bauherren dar.

Insgesamt bei der Hälfte (50%) der neuerlich untersuchten Zahlungspläne ist vor dem Hintergrund der geschilderten Beispiele von der Erhebung von Vorkasse für einzelne Leistungen auszugehen. Bei 50% der Zahlungspläne legen die Formulierungen der Zahlungspläne für sich genommen keine Erhebung von Vorkasse nahe. Insgesamt stellt das Ergebnis eine weitere Verschlechterung gegenüber den Ergebnissen der Voruntersuchung 2013 dar (28% mit Vorkasse / 72% ohne Vorkasse).

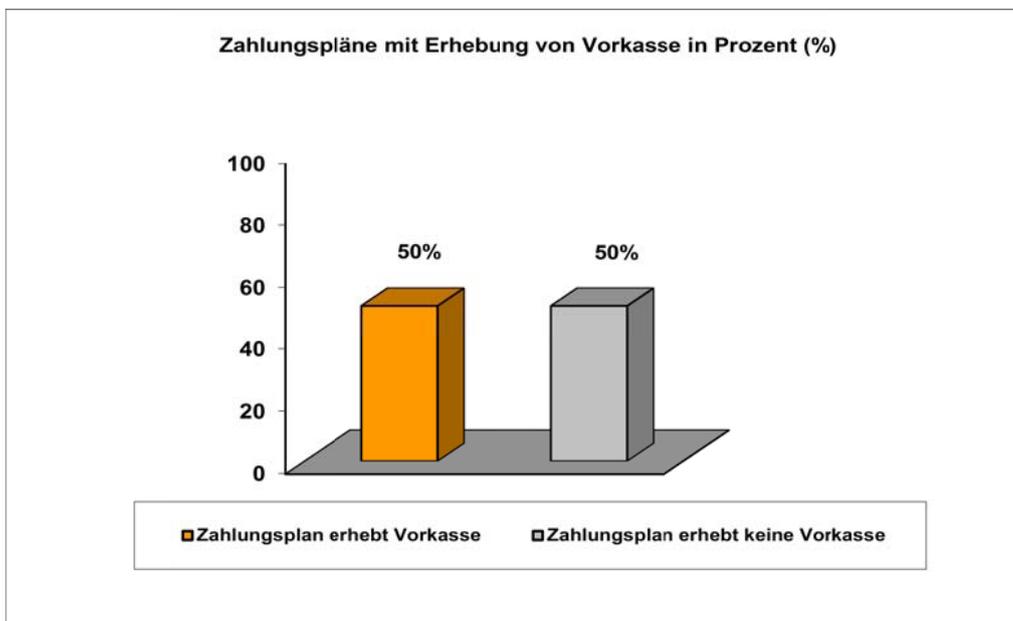


Abb. 7: Zahlungspläne mit Erhebung von Vorkasse, IFB 2016

4.4 Angemessenheit von Abschlagszahlungen im Vergleich zum Wert der erbrachten Leistungen

Die offensichtliche Nichtangemessenheit einzelner oder mehrerer Zahlungsraten im Vergleich zur erbrachten Leistung („zu viel Geld für zu wenig Leistung“) innerhalb eines Zahlungsplans führt ebenfalls zwangsläufig zu einer gegebenenfalls erheblichen Vorleistung durch private Bauherren. Die Feststellung, ob einzelne Zahlungsraten unverhältnismäßig sind, erfolgte wie in der Voruntersuchung 2013 in Form einer ingenieurmäßigen Bewertung unter Beachtung der besonderen Ausstattungsmerkmale des jeweiligen Bauvorhabens entsprechend der Bau- und Leistungsbeschreibung.

Konstruktiv aufwändig bzw. qualitativ hochwertig ausgeführte Gewerke innerhalb von Bauvorhaben rechtfertigen naturgemäß einen erhöhten wertmäßigen Anteil an der vereinbarten Gesamtvergütung eines Bauvorhabens, so dass die Frage der Angemessenheit einzelner Zahlungsraten in Ansehung der erbrachten Leistungen, die beglichen werden sollen, immer individuell zu beurteilen ist. Beispielsweise führen hochwertige Fenster- und Türanlagen, Fliesen und Sanitärobjekte, hochgradig energieeffiziente Anlagentechnik oder besondere Konstruktionsmerkmale eines Bauvorhabens grundsätzlich zu einer verhältnismäßigen Vergrößerung der den einzelnen genannten Leistungen entsprechenden Vergütungsanteilen. Gleichzeitig war bei der ingenieurmäßigen Bewertung vergleichenderweise auf Bauvorhaben mittlere Art, Größe und Ausstattung abzustellen.

Vor diesem Hintergrund ergab die aktuelle Untersuchung, dass bei weiterhin fast drei Viertel (72%) der untersuchten Zahlungspläne eine oder mehrere Zahlungsraten als unverhältnismäßig hoch bewertet werden müssen.

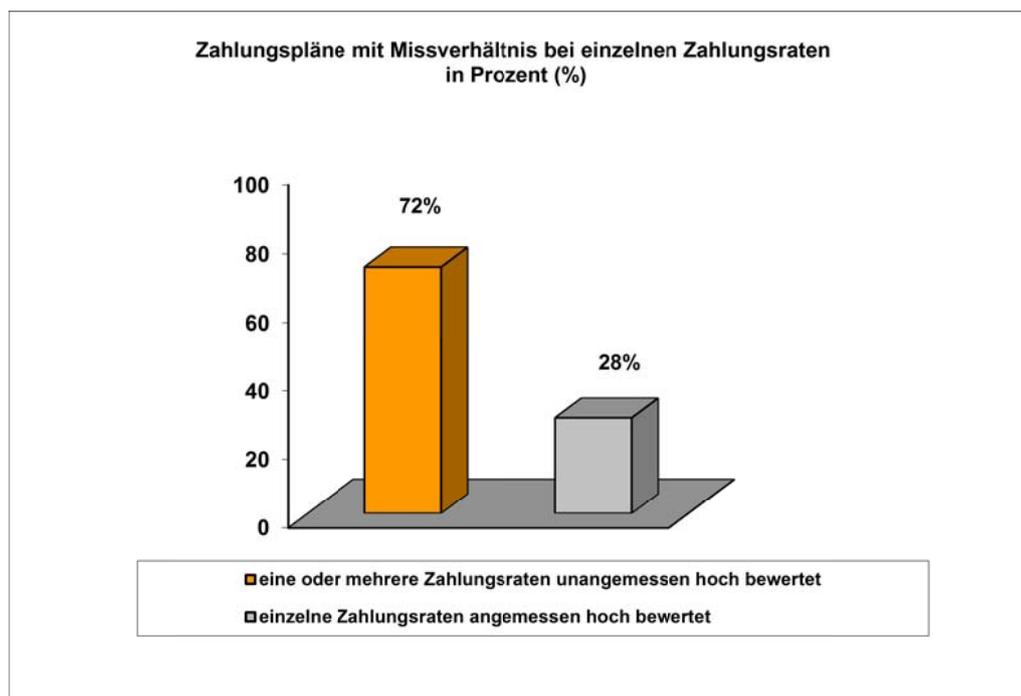


Abb. 8: Zahlungspläne mit unangemessen hohen einzelnen Abschlagszahlungen, IFB 2016

Dazu können für Bauvorhaben mittlerer Art, Größe und Ausstattung (konventionelle Bauvorhaben [*] bzw. Fertighausbauvorhaben [**]) folgende besonders gravierenden Beispiele aus der Untersuchung genannt werden:

| Leistung: | vereinbarer Anteil an der Gesamtvergütung in % | Angemessener Anteil an der Gesamtvergütung in % (gemäß ingenieurmäßiger Bewertung des IFB) |
|---|--|---|
| Erstellung Bodenplatte * | 20 | 7 - 10 |
| Dachstuhl * | 20 | 6 - 10 |
| Rohmontage einschließl. Dacheindeckung ** | 84 | 55 - 60 |
| Elektroinstallation (Roh- und Endinstallation)* | 20 | 4 - 6 |
| Innenputz* | 15 | 3 - 6 |
| Estrich* | 12 | 3 - 6 |

Tab. 4: Beispiele unangemessen hoch bewerteter Abschlagszahlungen in Zahlungsplänen, IFB 2016

4.5 Fälligkeit der Abschlagszahlungen

Untersucht wurden auch die mit den jeweiligen Zahlungsplänen korrespondierenden vertraglichen Regelungen zur Fälligkeit der Zahlungsraten.

In nur ca. einem Viertel (26%) der untersuchten Verträge sind die Zahlungsfristen für Verbraucher akzeptabel (Zahlungsfrist mindestens 10 Werkzeuge nach Rechnungseingang). In 74% der Fälle entsprechen die Zahlungsfristen nicht dem Verbraucherinteresse und sind entsprechend kürzer. In der Voruntersuchung 2013 waren die Zahlungsfristen noch zu 52% ausreichend lang.

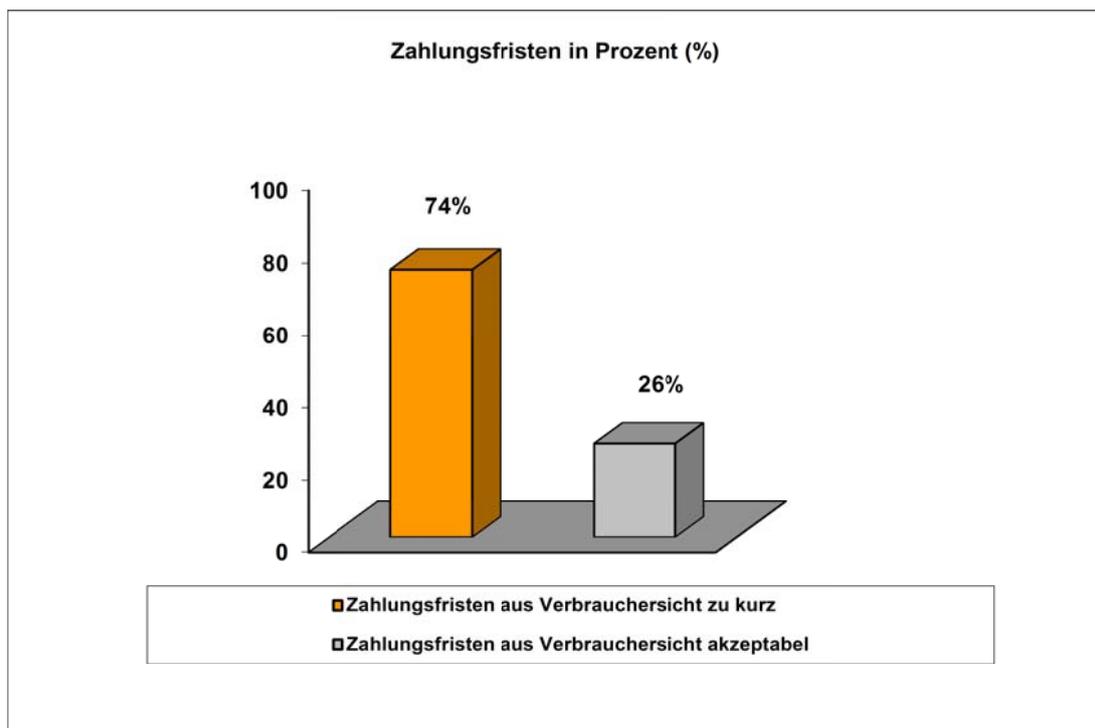


Abb. 9: Angemessenheit der Zahlungsfristen aus Verbrauchersicht, IFB 2016

4.6 Fehlende Sicherheitsleistung des Bauunternehmens / Integration in den Zahlungsplan

Obwohl § 632a Abs. 3 BGB eine Sicherheitsleistung für Bauverträge nach dem BGB und für Verbraucherbauverträge nach der VOB/B vorschreibt, ist bei über 2/3 (71%) der den untersuchten Zahlungsplänen zugrunde liegenden Bauverträge eine Sicherheitsleistung des Bauunternehmens nicht vertraglich formuliert und demzufolge auch nicht in die jeweiligen Zahlungspläne integriert.

In einem knappen Drittel (29%) der zugrunde liegenden Bauverträge findet sich eine Sicherheitsleistung des Bauunternehmens, in der Regel in der Höhe von 5%. Hier zeigt sich eine der wenigen Verbesserungen innerhalb der Zahlungsmodalitäten gegenüber der Voruntersuchung 2013. Dort war nur ein Anteil von 19% zu verzeichnen, der die Sicherheitsleistung ausdrücklich formulierte.

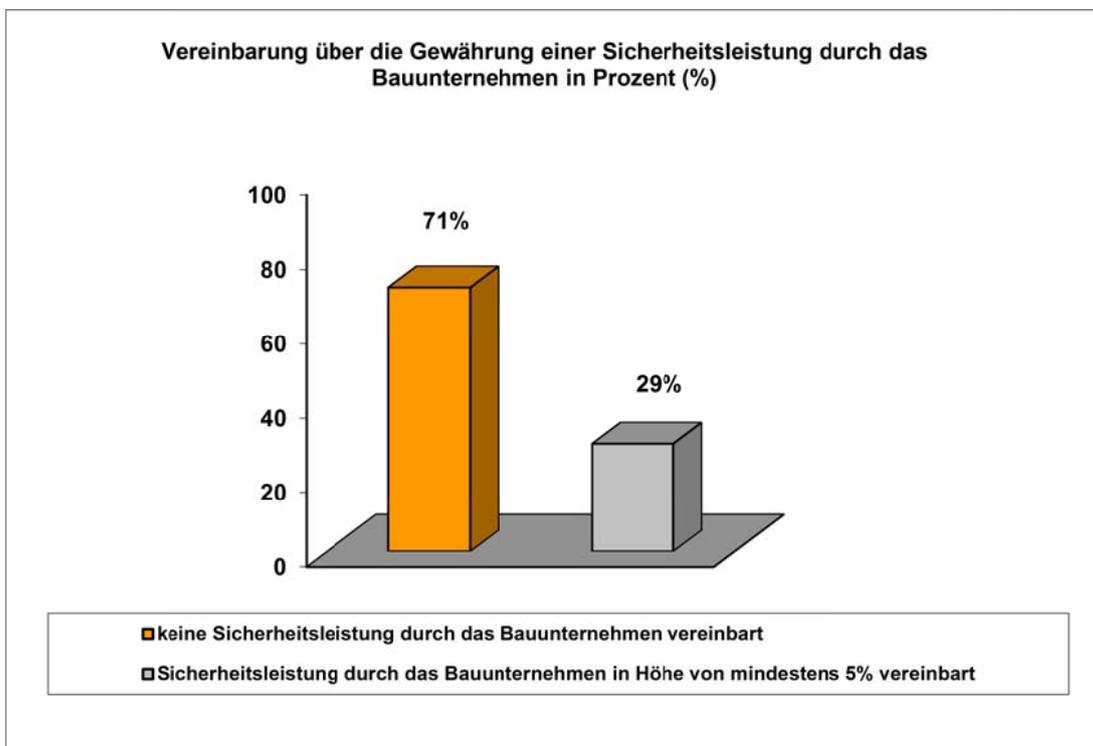


Abb. 10: Vertragliche Vereinbarung über die Gewährung einer Sicherheitsleistung durch das Bauunternehmen; iFB 2016

In ca. zwei Drittel der vorgenannten 29 Fälle wird zu diesem Zweck eine Bank- oder Versicherungsbürgschaft gewährt. In einem weiteren Drittel der Bauverträge mit vereinbarter Sicherheitsleistung ist diese direkt in den Zahlungsplan durch den Abzug von 5% der Bausumme von der 1. oder 2. Zahlungsrate integriert.

4.7 Größenordnung der Schluss-Zahlungsrate

Die Schluss-Zahlungsrate, vor deren Fälligkeit im Regelfall sämtliche vertraglich vereinbarten Leistungen eines Bauvorhabens erledigt sowie etwaige im Bauablauf aufgetretene Mängel beseitigt worden sein sollten, hat nur in 34% der untersuchten Zahlungspläne die Mindestgrößenordnung

von 5% (Voruntersuchung 2013 = 41%). In zwei Drittel (66%) der untersuchten Zahlungspläne liegt sie unter 5%. Die Schluss-Zahlungsraten liegen hier in einer Größenordnung von 1 - 4%, schwerpunktmäßig bei 2 - 3%.

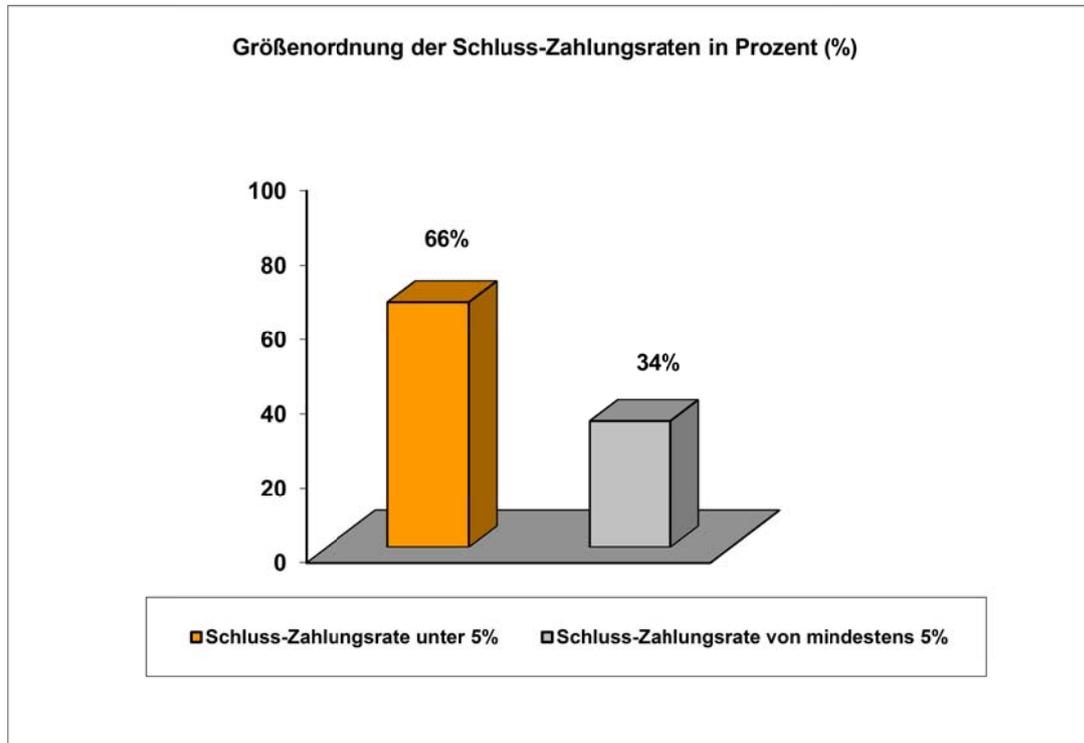


Abb. 11: Größenordnung der Schluss-Zahlungsraten in den untersuchten Zahlungsplänen, IFB 2016

Positiv fällt auf, dass bei 3 Zahlungsplänen untypischerweise eine Schluss-Zahlungsrate von 10% zu verzeichnen ist.

5 Abmahnfähigkeit des BSB e.V. wegen verbraucherfeindlicher Klauseln

Zur Stärkung der Verbraucherrechte privater Bauherren hat die Abmahnung verbraucherfeindlicher Vertragsklauseln in Bauverträgen durch den Bauherren-Schutzbund e.V. einen festen Platz in der Tätigkeit des Vereins.

Gemäß der Gesamtbilanz des BSB seit 2005 wurden 380 verbraucherfeindliche Vertragsklauseln aus Bauverträgen von insgesamt 40 bundesweit und regional tätigen Hausanbietern abgemahnt:

- 26 der 40 Unternehmungen unterzeichneten daraufhin wegen der Verwendung verbraucherfeindlicher Klauseln Unterlassungserklärungen.
- Weiteren 14 Unternehmen wurde durch Gerichtsentscheidungen die Verwendung verbraucherfeindlicher Vertragsklauseln untersagt.

Auf der Internetseite des Bauherren-Schutzbund e.V. steht Verbrauchern eine Übersicht über abgemahnte und durch gerichtliche Entscheidungen untersagte verbraucherfeindliche Vertragsklauseln zur Verfügung (www.bsb-ev.de).

In den dieser Untersuchung zugrunde liegenden Bauverträgen fanden sich ebenfalls etliche Regelungen innerhalb der Zahlungspläne und sonstige Klauseln, die Anlass für eine Abmahnung geben können, z.B:

- Überhöhter Zahlungsfortschritt zum Zeitpunkt der Rohbaufertigstellung bei 31% der untersuchten Verträge
- Lieferungen/Leistungen unter Eigentumsvorbehalt, die unvereinbar mit dem gesetzlichen Leitbild der Vorleistungsverpflichtung des Werkunternehmers sind, in 4 % der Verträge
- Einschränkungen von Mängelrechten (z.B. Wortlaut: *„Ein Zurückbehaltungsrecht an den vereinbarten Zahlungsraten im Falle von Mängeln besteht nur für den Fall vor, dass die Mängel unbestritten bzw. gerichtlich festgestellt sind.“*) in 9% der untersuchten Verträge
- Einschränkung von Leistungsverweigerungsrechten bei unvollständig erbrachter Leistung (z.B. Vertragstext: *„Fertigstellung bedeutet, dass die Arbeiten im Großen und Ganzen abgeschlossen sind, Restarbeiten oder das Fehlen einzelner Elemente begründen kein Zurückbehaltungsrecht der entsprechenden Rate.“*) in 11% der ausgewerteten Verträge oder (z.B. Wortlaut: *„Die Schlüsselübergabe für das Bauobjekt und damit die Besitzübernahme durch den Bauherrn erfolgt erst nach vollständiger Bezahlung der Bausumme bzw. Zahlung der Schluss-Zahlungsrate.“*) in 7% der Verträge

6 Zusammenfassung

Das Ergebnis der neuerlichen Untersuchung der 100 Zahlungspläne in Bauverträgen mit privaten Bauherren einschließlich der dazu korrespondierenden Vertragsklauseln in den Bauverträgen kann aus Verbrauchersicht weiterhin nicht befriedigen. Die vorgefundenen Gestaltungen der Zahlungspläne insgesamt geben Anlass zur Kritik.

Im Bereich der konventionellen Bauvorhaben müssen immer noch 28% der Zahlungspläne (83% bei Fertighausbauvorhaben) im Sinne der Nachvollziehbarkeit durch private Bauherren (Verknüpfung von Bau- und Zahlungsfortschritt) als intransparent eingestuft werden, obwohl die Anzahl der durchschnittlich festgestellten Zahlungsraten grundsätzlich ausreichend wäre. Damit verbessert sich die vorzunehmende Bewertung bei den konventionellen Bauvorhaben gegenüber der Voruntersuchung 2013 in diesem Punkt merklich, da knapp zwei Drittel der Zahlungspläne als weitgehend transparent zu bewerten sind. Gleichzeitig sinkt der Anteil der transparenten Zahlungspläne von 17% auf 10%. Bei den Fertighäusern sind nach 33% in der Voruntersuchung 2013 nunmehr ca. 83% der untersuchten Zahlungspläne als intransparent zu klassifizieren.

Dadurch, dass immer noch zu oft wesentliche Gewerke (z.B. Dachdeckerarbeiten, Verblendung und/oder Dämmung der Außenwände) und/oder eine Vielzahl wertmäßig kleinerer Gewerke (z.B. Trockenbau, Wärmedämmung Dach, Innentreppe, Haustür, die Endmontage/-installation von Elektro, Heizung, Sanitär) sich nicht im Zahlungsplan wiederfinden bzw. einzelnen Raten des Zahlungsplanes nicht zugeordnet werden, ist die Prüfung der Angemessenheit der einzelnen Zahlungsraten - wenn auch ein Rückschluss über Bautenstände nicht in Betracht kommt - für private Bauherren als in der Regel fachliche Laien erheblich erschwert oder nicht möglich.

Die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung zu den Zahlungsmodalitäten (Kap. 4) bei den Zahlungsplänen zeigen, dass unter Berücksichtigung der einzelnen Prüfpunkte dieser Untersuchung weiterhin nahezu alle untersuchten Zahlungspläne in der einen oder anderen Weise eine mehr oder minder große Vorleistung durch den privaten Bauherrn nach sich ziehen.

Im einzelnen ergibt die Untersuchung, dass:

- 32% der untersuchten Zahlungspläne (gemessen am Zahlungsfortschritt bei Rohbaufertigstellung von 50% bzw. 55%) nicht einmal im Wesentlichen Zahlung nach Baufortschritt gewährleisten;
- in 31% der untersuchten Zahlungspläne eine 1. Zahlungsrate bei Vertragsunterzeichnung verlangt wird, ohne dass eine Gegenleistung erbracht worden ist;
- in 50% der untersuchten Zahlungspläne (gegebenenfalls auch neben einer offen geforderten 1.

Zahlungsrate ohne Gegenleistung) durch dort verwendete Formulierungen von der Erhebung von Vorkasse zumindest für einzelne Leistungen auszugehen ist;

- bei 72% der untersuchten Zahlungspläne eine oder mehrere Abschlagszahlungen als unverhältnismäßig hoch bewertet werden müssen (Nichtangemessenheit zwischen Leistung und Zahlungsrate);
- in 66% der untersuchten Zahlungspläne die Schluss-Zahlungsrate in einer Größenordnung von unter 5% liegt.

Damit zeigen sich die Untersuchungsergebnisse insgesamt gegenüber der Voruntersuchung 2013 als geringfügig verschlechtert. Berücksichtigt man weiter, dass weiterhin nur in 29% der untersuchten Fälle eine Sicherheitsleistung des Bauunternehmens (in der Regel 5% der Bausumme) vereinbart ist, dass in 74% der Bauverträge die Zahlungsfristen für die einzelnen Abschlagszahlungen aus Verbrauchersicht nicht akzeptabel sind, sowie dass zusätzlich in 16% der Fälle Vertragsklauseln Verwendung finden, die Leistungsverweigerungsrechte des Bauherrn einschränken sollen, verfestigt sich die Einschätzung, dass eine ungeprüfte Unterzeichnung der Bauverträge, deren Bestandteil die hier untersuchten Zahlungspläne sind, weiterhin ein deutliches (Kosten-)Risiko für private Bauherren darstellt.

Lediglich ein Anteil von 2% der untersuchten Zahlungspläne einschließlich der dazu korrespondierenden Bauvertragsklauseln ist nach Auffassung der Bearbeiter dieses Berichts ohne (zum Teil wesentliche) Änderungen aus Verbrauchersicht zu akzeptieren.

Dieses Gesamtuntersuchungsergebnis deckt sich – genau wie in der Voruntersuchung 2013 – nicht mit dem gesetzlichen Leitbild der Vorleistungspflicht des Werkunternehmers. Gleichzeitig unterstreicht es die aufrecht zu erhaltende Forderung der Verbraucherschutzverbände nach einer gesetzlichen Regelung von Abschlagszahlungen in Bauverträgen mit Verbrauchern.

Auch nach dem Ergebnis dieser neuerlichen Untersuchung bleibt es jedem privaten Bauherrn angeraten, Zahlungspläne sowie die damit in Verbindung stehenden sonstigen Bestimmungen eines Bauvertrages durch fachkundige Personen sowohl juristisch (in diesem Zusammenhang bietet sich im Übrigen die juristische Gesamtüberprüfung des Bauvertrags an) als auch fachtechnisch in Bezug auf wirtschaftliche Risiken überprüfen zu lassen.

Die Verfasser

Institut für Bauforschung e.V.

Hannover, Januar 2017

.....
HERAUSGEBER:

Bauherren-Schutzbund e.V.

Gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation

Kleine Alexanderstraße 9/10 · 10178 Berlin

www.bsb-ev.de
.....

Bauherren
Schutz
Bund
e.V.

