



Bauherren-Schutzbund e.V.
Gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Verband Privater Bauherren e.V.



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

23.08.2021

Bündnis von Verbraucherverbänden fordert zur Bundestagswahl:

Mehr als ein Jahrzehnt warten ist genug: Das Bauträgervertragsrecht muss in der neuen Legislaturperiode dringend realisiert werden

Wohnungskäufer:innen können heutzutage keinen rechtssicheren und fairen Vertrag mit einem Bauträger abschließen. Vor allem die unzureichende finanzielle Absicherung im Insolvenzfall des Bauträgers benachteiligt Bauherren. Das Bauträgervertragsrecht muss in der nächsten Legislaturperiode endlich umgesetzt werden. Denn selbst der Gesetzgeber geht davon aus, dass die seit dem 01.01.2018 eingefügten Regelungen (§§ 650u, 650v BGB) das Bauträgervertragsrecht nur unvollständig regeln.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden allein 2020 knapp 70.000 Eigentumswohnungen fertiggestellt (25 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen). Verbraucher:innen investierten 2020 etwa 20 Milliarden Euro in den Kauf neu errichteter Wohnungen. Das Bauträgersgeschäft wird weiterhin eine entscheidende Rolle spielen, um der Wohnungsknappheit in städtischen Ballungsgebieten entgegenzuwirken. Angesichts der Relevanz der Verbrauchergruppe, die erhebliche Eigenmittel aufwenden, um mehr Wohnraum zu schaffen, müssen die bestehenden Gesetzeslücken schnell geschlossen werden.

Existenzbedrohenden Situationen durch Bauträgerinsolvenz

Probleme treten besonders im Insolvenzfall auf. Will eine Verbraucher:in eine Wohnung vom Bauträger erwerben, bezahlt sie für Eigentum, das zunächst auf dem Grundstück des Bauträgers selbst noch fertig gebaut werden muss. Erst mit Fertigstellung bekommt die Käufer:in ihre Wohneinheit übergeben. Geht der Bauträger während der Bauphase Pleite, drohen der Erwerber:in lange und teure Rechtsstreitigkeiten. In der Praxis entstehen bei der Abwicklung von Bauträgerinsolvenzen Probleme, die zu existenzbedrohenden Situationen bei den Verbraucher:innen führen. Die Käufer:in kommt nach aktueller Rechtslage kaum aus dem Vertrag. Ein Recht auf Kündigung des Vertrags steht der Käufer:in nach dem Gesetz nicht zu und eine ausreichende finanzielle Absicherung der Käufer:in beim Rücktritt ist in der Praxis nicht vorhanden.

Das derzeit weit verbreitete Vormerkungsmodell erweist sich in der Praxis häufig als verbraucherfeindlich und gerade im Bereich von Insolvenzen des Bauträgers mit hohen Risiken für die Verbraucher:in verbunden: Die Erwerber:in kann entweder das Eigentum an

einem unfertigen Bauwerk erlangen, müsste aber den Bau in Eigenregie auf eigene Kosten fortführen, was zugleich Einigkeit aller anderen Eigentümer:innen voraussetzt, die zumeist in einer ganz ähnlichen finanziellen Notsituation sind. Die Alternative ist der Verzicht auf die Vormerkung – womit die Erwerber:in kein Eigentum erhält. Dann hätte sie zwar einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Abschläge, dieser ist aber wegen der Insolvenz kaum werthaltig, so dass die Erwerber:in hohe finanzielle Verluste tragen muss.

Es fehlt weiter an nachvollziehbaren und praktikablen Schnittstellen zum Wohnungseigentumsgesetz. Dessen jüngste Reform, das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, in Kraft getreten zum 01.12.2020, hat hier zu keiner Lösung beigetragen. Auch die Makler- und Bauträgerverordnung stellt keine ausreichende Regelung dar. Die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung wird spätestens seit dem 3. Deutschen Baugerichtstag von 2010 intensiv diskutiert und führte zu einer entsprechenden Empfehlung an den Gesetzgeber. In Österreich ist bereits seit 2008 ein Bauträgervertragsgesetz in Kraft.

Die Lösung: Zahlung bei Abnahme

Gemäß dem letzten Koalitionsvertrag sollte das Thema längst abgeräumt sein. Mittlerweile warten die Verbraucher:innen schon über ein Jahrzehnt auf mehr Verbraucherschutz. Diskussionen mit Banken und Versicherungen in einer Arbeitsgruppe des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz haben gezeigt, dass bedauerlicherweise nicht die Fertigstellung, sondern lediglich die Rückabwicklung zu vertretbaren Bedingungen besicherungsfähig ist.

Wir befürworten deshalb ein Modell, bei dem eine Zahlung auf die vom Bauträger zu erbringenden Leistungen bei der Abnahme in Höhe von 96,5 Prozent des vereinbarten Preises erfolgt. Damit entfallen sämtliche komplizierten weiteren Überlegungen, da die Erwerber:in ein im Wesentlichen fertiges Bauwerk erhält. Die restliche Abwicklung des Vertrags und die Zahlung der verbleibenden 3,5 Prozent können mit derzeit bereits verfügbaren Marktinstrumenten gestaltet werden.

Rückabwicklung als ergänzende Verbraucherabsicherung

Für den Fall, dass der Gesetzgeber dem Bauträger ein Wahlrecht einräumen möchte, schlagen wir in Ergänzung ein alternatives Sicherungsmodell vor. Dieses ist auf eine Rückabwicklung gerichtet und unter anderem an folgende Konstellationen für den Sicherungsfall geknüpft:

Der Eigeninsolvenzantrag muss die gleichen Folgen auslösen wie der gesetzliche Rücktrittsgrund, wonach eine Vertragspartner:in ihre Leistungsverpflichtungen nicht mehr erfüllen will. In einem solchen Fall muss es der privaten Erwerber:in möglich sein, vom Vertrag zurückzutreten und auf die Besicherung zurückzugreifen. Wird die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt, besteht bereits jetzt die Möglichkeit vom Vertrag zurückzutreten und muss dies folglich einen Sicherungsfall auslösen. Entscheidet sich die Insolvenzverwalter:in zur Vertragserfüllung, leistet nachfolgend aber nicht, dann muss mit Vorliegen der gesetzlichen Rücktrittsvoraussetzungen der Sicherungsfall ausgelöst werden.

Wir halten des Weiteren folgende Regelungen für dringend erforderlich, um die Rechtsfolge des Rücktritts verbraucherfreundlich – praxisgerecht und zeitnah – durchzusetzen:

1. Einführung einer gesetzlichen Sonderregelung für die Erwerber:in analog dem Mietrecht, gemäß derer er sich nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens vom Vertrag lösen kann.
2. Begrenzung des Zeitraums, in welchem die Insolvenzverwalter:in ihr Wahlrecht ausüben hat. Nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens und Aufforderung durch die Erwerber:in soll der Zeitraum maximal einen Monat betragen. Erklärt sich die Insolvenzverwalter:in in diesem Zeitraum hierzu nicht, gilt dies als Verweigerung und damit als Rücktrittsgrund.
3. Die Besicherung sollte dergestalt erfolgen, dass jede geleistete Abschlagszahlung sowie ein Inflationsausgleich ab Leistung der jeweiligen Abschlagszahlung abgesichert ist. Letzteres ist erforderlich, um die Verbraucher:in vor den Verlusten zu schützen, die ihr aufgrund ihrer Vorleistung und späteren Rückabwicklung entstehen. Denn die Verbraucher:in erhält in diesem Fall nicht nur kein Eigentum an der Wohnung, sie sieht sich bei künftigen Verträgen auch mit erheblichen Preissteigerungen konfrontiert.

In der täglichen Praxis erkennen wir bei der Abwicklung von Bauträgergeschäften grundlegende Probleme, die Belege bestehender Rechtsunsicherheit sind. Unbestritten ist, dass das Bauträgergeschäft erheblich zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums beiträgt. Zweifellos führt das komplizierte Rechtskonstrukt zu erheblichen Unsicherheiten aller am Bau Beteiligten. Diese Gesetzeslücken müssen geschlossen werden. Deshalb muss der Verbraucherschutz beim Bauträgervertragsrecht im kommenden Koalitionsvertrag berücksichtigt und in der anstehenden Legislaturperiode realisiert werden.

Bauherren-Schutzbund e.V.

Brückenstr. 6, 10179 Berlin

Tel. 030 400 339 500

becker@bsb-ev.de

www.bsb-ev.de



Bauherren-Schutzbund e.V.
Gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation

Haus & Grund Deutschland

Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

Tel. 030 2 02 16-504

storm@hausundgrund.de

www.hausundgrund.de



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Verband Privater Bauherren e.V.

Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Tel. 030 27 89 01 0

merzyn@vpb.de

<https://www.vpb.de/>



Verband Privater Bauherren e.V.

Wohnen im Eigentum

Thomas-Mann-Str. 5, 53111 Bonn

Tel. 0228 30 41 26 73

heinrich@wohnen-im-eigentum.de

<http://www.wohnen-im-eigentum.de>



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.