



## INTERVIEW

## Es ist ein Schock – Albtraum Insolvenz

Die Insolvenz eines Bauanbieters zieht erhebliche Konsequenzen für private Bauherren nach sich. Ein BSB-Mitglied berichtet, was die Zahlungsunfähigkeit der Baufirma bedeutet.

Seite 02

## VERBRAUCHERSCHUTZ

Bauträgerinsolvenz verursacht finanzielles Desaster für Wohnungskäufer:innen

Seite 04

## BSB-EXPERTENPANEL

Wohneigentumserwerb wird immer mehr zur gesellschaftspolitischen Frage

Seite 06



## WOHNUNGSBAU UND VERBRAUCHERSCHUTZ

Gebäudetyp E ist kein Allheilmittel für kostengünstiges Bauen von Wohnungen

Seite 07

## WOHNEIGENTUMSPOLITIK

Konkretes zur Wohneigentumsförderung „Jung kauft Alt“ fehlt weiterhin

Seite 09

## KLIMASCHUTZ

BEG-Förderung: Warten auf den Zuschuss

Seite 10

## INTERVIEW

# Es ist ein Schock – Albtraum Insolvenz

Die Insolvenz eines Bauanbieters birgt für private Bauherren erhebliche Gefahren und zieht gravierende Konsequenzen nach sich. BSB-Mitglied Bauherrin Katharina M. aus Brandenburg schildert, was die Anfang März 2024 verkündete Zahlungsunfähigkeit der großen, bundesweit tätigen Helma Eigenheimbau AG für sie und ihr Bauvorhaben bedeutet.

## BSB: Was bauen Sie und warum haben Sie sich für Helma entschieden?

**Katharina M.:** Wir bauen auf eigenem Grundstück ein Niedrigenergie-Massivhaus, verkleinert, unterkellert, mit Photovoltaik. Für unser Lebenswerk investieren mein Mann und ich eine beträchtliche Summe. Um möglichst sicher zu gehen, suchten wir nach einem großen Bauanbieter mit ebensolchen Kapazitäten. Wir hatten individuelle Planungswünsche, die Helma als etablierter Massivhausanbieter zu erfüllen versprach. Vor zweieinhalb Jahren unterschrieben wir den Bauvertrag.

## BSB: Wie ging der Bau voran?

**Katharina M.:** Schleppend. Mit der Begründung Materialengpässe, viele Aufträge, Corona und Ukraine-Krieg

stellte Helma unser Bauvorhaben ein halbes Jahr zurück. Und das, obwohl schon lange nach Vertragsunterzeichnung nichts passiert war. Die Planung verzögerte sich extrem. Der KfW-40-Antrag hätte eingereicht werden müssen, entfiel letztlich ganz durch plötzliches Streichen der Förderung. Dadurch ging uns eingeplantes Budget verloren. Die Baugenehmigung lag zu Beginn letzten Jahres vor. Eine zugesagte Priorisierung – ich war schwanger, wir brauchten den Wohnraum – erwies sich als leeres Versprechen. Erst ein weiteres halbes Jahr später startete der Bau.

## BSB: Wurde Sie nicht misstrauisch aufgrund der Verzögerungen?

**Katharina M.:** Wirklich stutzig wurden wir, als ein Handwerker uns insgeheim warnte: Passen Sie auf, Helma

## KOMMENTAR

## Kein spürbarer Stimmungswandel in Sicht

Die Preise für Hausbau und Immobilienerwerb sind etwas gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2023 sanken die Preise für Wohnimmobilien insgesamt um 8,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Veränderung bietet potenziellen Bauherren und Immobilienerwerber:innen jetzt neue Chancen, ob sie nachhaltig sein werden, ist völlig offen.

Denn die Zahlen spiegeln keinen grundlegenden Stimmungswandel auf dem Immobilienmarkt wider. Es gibt laut BSB-Expert:innen immer noch eine Zurückhaltung bei Vorhaben im Neubau wie im Bestand.

Außerdem ist auch in Zeiten vermeintlich günstigerer Konditionen Vorsicht geboten. Die Verbraucher:innen müssen weiterhin besondere Aufmerksamkeit auf die Rahmenbedingungen legen. Angesichts der aktuellen Lage, in der selbst große Baufirmen zahlungsunfähig



© Die Hoffotografen

**Florian Becker**

BSB-Geschäftsführer

werden, müssen sie bei potenziellen Baupartnern das Risiko von Insolvenzen gründlich analysieren.

Der BSB verweist bereits seit langem auf die Gefahren – aber die Verbraucherschutzlücke bei Bauträgerinsolvenzen besteht weiterhin. Die desaströsen Konsequenzen einer Insolvenz des Vertragspartners für Verbraucher:innen werden ignoriert.

Hinzu kommt die Diskussion um eine Abkehr von den anerkannten Regeln der Technik, die verbraucherschutzrechtlich enorme Gefahren birgt und aus BSB-Sicht für Bauvorhaben mit Verbraucher:innen ungeeignet ist.

verkauft nur wenige Häuser, ich gebe denen höchstens noch drei Monate. Wir achteten daraufhin besonders auf den Zahlungsplan, zahlten nichts voraus. Waren häufig auf der Baustelle und hofften, zügig fertig zu werden. Zunächst ging es gut voran, bis durch unseren BSB-Bauherrenberater festgestellte erhebliche Mängel den Bau zwischenzeitlich stoppten.

### **BSB: Wie haben Sie von der Insolvenz erfahren?**

**Katharina M.:** Am Morgen nach dem Insolvenzantrag informierte uns ein Handwerker und fragte, ob wir die Rechnung zu seinem Bauabschnitt bezahlt hätten. Wir hatten, doch er hatte von dem Geld nichts gesehen. Schon zuvor weigerten sich einige Gewerke aufgrund offener Rechnungen tätig zu werden. Der Bauleiter meinte, nach der Winterphase mit nur kleineren Arbeiten gerate eine Hausbaufirma häufig in Zahlungsengepässe, die allerdings von kurzer Dauer wären. Als er uns letztlich von der Insolvenz in Kenntnis setzte, behauptete er, davon nichts gewusst zu haben. Insolvenz! Ein wahr gewordener Albtraum! Ich bin im Büro erstmal zusammengesunken. Dieser Schock wirkt bis heute nach.

### **BSB: Wie hat das Unternehmen reagiert?**

**Katharina M.:** Helma teilte in einem Schreiben die Zahlungsunfähigkeit mit. In einem Online-Meeting für Bauherren drei Wochen später informierten Insolvenzverwalter und Vorstand über das weitere Vorgehen.

### **BSB: Das wäre?**

**Katharina M.:** Abwarten, dass der Insolvenzverwalter dem Weiterbau zustimmt – was fraglich ist und dauern kann – oder raus aus dem Vertrag und auf eigenes Risiko weiterbauen. Wir entschieden uns für letzteres. Zum Glück im Unglück können wir das, denn das Grundstück ist unser Eigentum und damit auch das bis dato errichtete Haus. Eine Freundin, die eine Eigentumswohnung erwirbt, berichtete von ihrer misslicheren Situation. Trotz langen Baustopps hat sie keine Chance, aus dem Vertrag rauszukommen. Denn Grundstück und Haus gehören bis zur Fertigstellung dem Bauträger. Hier gibt es rechtliche Lücken.

### **BSB: Ist Ihr Bau weit gediehen?**

**Katharina M.:** Unser Haus ist rohbaufertig, hat Dach und Fenster, die Photovoltaik ist montiert, der Innenputz fertig, Elektrik gelegt... Voraussetzungen also, unter denen wir den Bau selbst zu Ende bringen können.

Ohne die Verzögerungen würden wir wohl schon drin wohnen.

### **BSB: Und aus dem Vertrag kommen Sie raus?**

**Katharina M.:** Nur unter Mühen und offenbar mit finanziellen Verlusten. Nach hartnäckigem Insistieren bot uns das Unternehmen einen Aufhebungsvertrag an. Allerdings mit der Forderung, auf die Vertragserfüllungsbürgschaft von zehn Prozent der Bauvertragssumme und sämtliche Schadensersatzansprüche zu verzichten. Mit diesen zehn Prozent hatte Helma ursprünglich erworben. In einer Situation, die genau diese Bürgschaft absichern sollte, besteht das Unternehmen auf Rückgabe und übt Druck auf uns aus. Unsere Situation – wir pendeln täglich drei Stunden, unser Sohn ist schon in der neuen Kita – wird ausgenutzt. Bekannt ist, dass wir nicht länger warten können und wollen.

### **BSB: Wie geht es weiter?**

**Katharina M.:** Aus dem Vertrag steigen wir aus, notfalls unter Verzicht der Vertragserfüllungsbürgschaft, um die wir allerdings kämpfen. Wir wägen noch ab und überlegen, wie wir es finanziell stemmen – wohl wissend, dass nicht alle Bauherren eine solche Mehrbelastung verkraften können. Unser Hausbau verteuert sich um etwa 100.000 Euro. Die Bautenstandsanalyse durch unseren BSB-Bauherrenberater ergab eine Differenz von 14 Prozent zwischen tatsächlich erbrachter Leistung, nichtbebobenen Mängeln und Zahlung nach Baufortschritt. Wir haben überzahlt! Schadensersatzansprüche unsererseits haben eher keine Chance.

### **BSB: Wird das Weiterbauen gelingen?**

**Katharina M.:** Wir tun alles dafür. Inzwischen haben wir mit vielen Gewerken Kontakt aufgenommen. Und abgesprochen, was wir mit Hilfe von Freunden selbst machen. Das Organisieren ist ein zweiter Full-Time-Job. Täglich fallen wir um Mitternacht mit Bauchschmerzen ins Bett.

### **BSB: Was gibt Ihnen Hoffnung?**

**Katharina M.:** Unter anderem die Hilfe unserer BSB-Vertrauensanwältin, unseres BSB-Bauherrenberaters und unseres großen Netzwerkes. Zudem der Ausblick auf ein schönes Haus mit Garten, in dem unser Sohn und später ein Geschwisterkind umhertoben. Im Sommer wollen wir fertig sein.

Interview: Bettina Erdmann



## VERBRAUCHERSCHUTZ

# Bauträgerinsolvenz verursacht finanzielles Desaster für Wohnungskäufer:innen

**Die Insolvenz der Baufirma bedeutet für Verbraucher:innen, die eine Eigentumswohnung gekauft haben und auf deren Fertigstellung sie warten, erhebliche rechtliche und finanzielle Herausforderungen. Sie stehen ohne gesetzlichen wirksamen Insolvenzschutz da.**

Sie haben viel Geld in die Hand genommen und freuen sich auf ihr neues Zuhause. Eigentlich. Auf der Baustelle herrscht aber seit Monaten Stillstand. Die Wohnungen im Bauprojekt, die schon längst bezugsfertig sein sollten, werden nicht weitergebaut. Das bereitet den Wohnungskäufer:innen große Sorgen. Der Traum von der Eigentumswohnung ist kurz davor zu platzen.

Die Käufer:innen fragen sich, wann sie endlich ihre Wohnungen beziehen können. Können sie aus ihrem Kaufvertrag wieder aussteigen? Wie sollen sie damit umgehen, dass die bereitstellungszinsfreie Zeit für ihr Darlehen bald ausläuft und dann zusätzlich noch Bereitstellungszinsen fällig werden? Schließlich fällt die monatliche Miete der bisherigen Wohnung weiterhin an.

## Probleme bei Insolvenz der Bauträger:

- erhebliche Verzögerung der Fertigstellung
- Suche nach einem Nachfolgeunternehmen
- höhere Baupreise für die Fertigstellung
- keine Gewährleistung für den Bau
- zusätzliche Mietkosten, ggf. doppelte Umzugskosten
- Wertverlust der Immobilie, Vermögensschäden
- Sachverständigen-, Anwalts- und Gerichtskosten
- Kosten für Rückbau u.a.m. bei Bauruine

In Deutschland geht es derzeit Tausende von Wohnungskäufer:innen so. Laut Institut der Deutschen Wirtschaft haben im letzten Jahr 578 von insgesamt rund 5.000 Bauträgern in Deutschland Insolvenz angemeldet. Das sind mehr als zehn Prozent in einem Jahr. Und die Insolvenzwellen rollt weiter.

## Kein Verbraucherschutz für Wohnungskäufer:innen

Hat der Bauträger Insolvenz angemeldet, entscheidet die bzw. der eingesetzte Insolvenzverwalter:in darüber, ob das Bauprojekt fortgeführt wird. Das heißt, sie/er prüft, ob eine Fertigstellung für das zahlungsunfähige Unternehmen wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Käufer:in-

nen hängen in der Luft und haben keine Möglichkeit vom Vertrag zurückzutreten, ohne die sogenannte Auflassungsvormerkung für die gekaufte Wohnung zu verlieren. Ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund gibt es seit 2018 nicht mehr.

## Schutzlücke im Verbraucherschutz

Info

Seit langem fehlt es an wirksamen gesetzlichen Verbraucherschutzregelungen für den Kauf einer von einem Bauträger noch zu bauenden Wohnung bzw. Haus. Ein Bauträger baut auf seinem eigenen Grundstück. Kommt es zu einer Insolvenz des Bauträgers, sind Wohnungskäufer:innen finanziell nicht abgesichert. Der Rücktritt vom Vertrag ist quasi ausgeschlossen, da die Verbraucher:innen die schon gezahlten Raten aufgrund der Insolvenz des Vertragspartners nicht zurückerhalten. Die Folge: Wohnungskäufer:innen drohen lange Rechtsstreite und kostspielige Bauverzögerungen. Am Ende sind sie Teileigentümer:innen einer Bauruine und müssen mit den weiteren Miteigentümer:innen einvernehmlich einen Weg finden, mit einem neuen Bauunternehmen das Haus fertigzustellen. Hier ist unter anderem mit erheblichen zusätzlichen Baukosten zu rechnen, die längst nicht jede/r Miteigentümer:in stemmen kann – von der Fertigstellungsverzögerung um Jahre gar nicht erst zu sprechen.

Faktisch sitzt der/die Verbraucher:in in der Falle und muss Monate, in Einzelfällen auch Jahre warten, während die Finanzierungskosten und die laufende Miete weiter zu tragen sind, bis die Erklärung der/des Insolvenzverwalter:in vorliegt. Sie läuft in aller Regel darauf hinaus, dass nicht weitergebaut wird. Erst dann kann die/der Erwerber:in im Hinblick auf eine fast immer notwendige Nachfinanzierung und die Organisation der Fertigstellung der Bauruine aktiv werden.

**Das heißt, die Erwerber:innen einer Neubauwohnung sind bei einer Insolvenz des Bauträgers nicht vor den existenzbedrohenden Auswirkungen geschützt.** Die



wirtschaftlichen Risiken der Unternehmen werden auf die Erwerber:innen abgewälzt. Das Vormerkungsmodell erweist sich nach wie vor als unzureichend. Es ist gerade bei Insolvenzen des Bauträgers – je nach Baustand – mit hohen Risiken für den bzw. die Verbraucher:in verbunden.

Wenn das angeschlagene Unternehmen doch weiterbaut, müssen die Käufer:innen nochmals viel Geld in die Hand nehmen. Die durchschnittlichen Mehrkosten der Fertigstellung in einer solchen Situation betragen schnell 15 bis 30 Prozent der Auftragssumme. Das sind mehrere zehntausend bis hunderttausende Euro zusätzlich.

Wenn nicht weitergebaut wird, verlieren die Käufer:innen hunderttausende Euro. Die Käufer:innen können zwar rechtlich ihre Ansprüche auf Rückzahlung der geleisteten Abschläge geltend machen, müssen sich aber mit anderen Firmen und weiteren Käufer:innen in die Liste der Gläubiger einreihen. Die Aussicht, einen größeren Geldbetrag zurückzubekommen, ist faktisch aussichtslos, die Durchschnittsquote liegt unter fünf Prozent der geleisteten Beträge.

## Der BSB fordert

Nur eine gesetzliche Regelung zur zwingenden Absicherung des Bestellers bei Bauträgerverträgen, soweit der Auftragnehmer Abschlagszahlungen nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) verlangt, ist hinreichend geeignet, für Verbraucher:innen das Insolvenzrisiko wirksam zu reduzieren. Dies entspricht auch der Empfehlung des Abschlussberichts der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vom 19. Juni 2019.

Der BSB schlägt deshalb ein Wahlrecht vor: Entweder die Kaufpreiskrate i.H.v. 96,5 Prozent des Gesamtpreises wird bei Abnahme fällig. Oder der bzw. die Käufer:in zahlt Abschläge nach MaBV und erhält gleichzeitig eine gesetzlich geregelte Rückabwicklungssicherheit für den Fall der Insolvenz des Bauträgers. Zudem muss den Käufer:innen das Recht eingeräumt werden, analog dem Mietrecht, sich im Falle der Insolvenz des Bauträgers vom Vertrag lösen zu können.

Die gesamte Stellungnahme finden Sie online auf [www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen](http://www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen)

Konkret

## Kurzfristige Änderung, die schnellere Handlungsfähigkeit für Käufer:innen bewirken würde:

### Die Wiedereinführung des Kündigungsrechts (Gesetzesregelung vor 2018)

Um die generelle sehr nachteilige Situation für Erwerber:innen etwas zu verbessern, würde die Wiedereinführung eines Kündigungsrechts für den werkvertraglichen Teil des Bauträgervertrags aus wichtigem Grund sehr hilfreich sein. Vor der Reform des Bauvertragsrechts 2018 bestand diese Möglichkeit auch für Bauträgerverträge (Richterrecht basierend auf § 314 BGB). Mit Inkrafttreten der Bauvertragsreform wurde allerdings im § 650t Abs. 2 BGB geregelt, dass der § 648a BGB (Kündigung aus wichtigem Grund) hier keine Anwendung findet. Das heißt die Erwerber:innen können den Werkvertragsteil eines Bauträgervertrags aus wichtigem Grund nicht mehr kündigen. **Als ein erster Schritt zur Verbesserung des Verbraucherschutzes müsste nur der § 648a im § 650t Abs. 2 BGB gestrichen werden.**

Auch wenn diese Änderung die grundsätzliche Problematik des Bauträgervertragsrechts im Insolvenzfall des Bauträgers nicht gänzlich löst, wäre eine solche Änderung eine spürbare Hilfestellung und ein Instrument zumindest in den Fällen, in denen Bauträger ohne Insolvenzantrag einfach abtauchen und nicht mehr leisten (steckengebliebener Bauträgervertrag) oder die Fortführung der Unternehmung unter Leitung einer/s Insolvenzverwalter:in höchst unwahrscheinlich ist, die Entscheidungsverkündung der/s Insolvenzverwalter:in sich aber über Monate in die Länge zieht.

Zumindest in diesen Fällen kann eine Teilkündigung zur Wiedererlangung der Handlungsfähigkeit der Erwerber:innen führen, die nun einen anderen Unternehmer suchen und mit der Fertigstellung des Bauvorhabens beauftragen können, ohne im Gegenzug ihre Rechte z. B. durch Vorleistung in Form von Abschlagszahlungen oder Mängelbeseitigungs- bzw. Schadensersatzansprüchen gegenüber den insolventen Bauträger gänzlich zu verlieren.

Mehr Details zum BSB-Vorschlag finden Sie unter [www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen](http://www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen)



Insolvenzschutz | Bauträgervertragsrecht | Risikoabsicherung | Reform Bauvertragsrecht | Schutzlücken schließen



## BSB-EXPERTENPANEL

# Wohneigentumserwerb wird immer mehr zur gesellschaftspolitischen Frage

**Obwohl immer mehr Menschen dringend Wohnraum suchen, werden immer weniger Wohnungen gebaut. Das zeigt sich auch im anhaltenden Rückgang der Bautätigkeit bei Wohnimmobilien zur Selbstnutzung. Es wird immer deutlicher, dass sich die Gruppe, die sich das Bauen und generell den Erwerb von Wohneigentum noch leisten kann, kleiner wird. Wohneigentumserwerb wird damit immer mehr zur gesellschaftspolitischen Frage. Das zeigt das 5. BSB-Expertenpanel, eine aktuelle Umfrage zur Bausituation unter den BSB-Berater:innen.**

Eines Tages in den eigenen vier Wänden zu leben und sich Wohneigentum leisten zu können, bleibt für die Mehrheit in Deutschland ein Traum. Mittlerweile sind es oft nur noch Bau- und Kaufwillige mit höheren Einkommen, die sich einen Neubau leisten können.

Für die vielen anderen sind die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten und die immer noch recht hohen Zinsen nicht mehr leistbar. Die BSB-Expert:innen berichten, dass Bauwillige oftmals eine Ablehnung ihrer Kreditanfragen erhalten. Vorhaben, die schon konkreter waren, mussten teilweise aufgeschoben werden, weil die Kosten aus dem Ruder liefen.

Wenn gebaut wird, dann weiterhin überwiegend der gesetzliche Neubaustandard EH 55, also ohne Förderung, weil der EH 40-Standard selbst mit Förderung für viele zu teuer ist. Zusätzlich schrecken die Verbraucher:innen, laut BSB-Expert:innen, die zahlreichen Stopps, Kürzungen sowie die bürokratischen Anforderungen der Förderungen ab. Bundesbauministerin Klara Geywitz machte bereits klar, dass die Mittel für das KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau“ nicht bis Ende 2024 reichen werden. Ein erneuter Mittelstopp ist also absehbar.

## Fachkräfte fehlen

Auch wenn konjunkturbedingt der Fachkräftemangel etwas abnimmt, ist er auf den Baustellen weiterhin spürbar, so die BSB-Berater:innen. Dort sind viele ungelernte Kräfte tätig. Qualifizierte Handwerker:innen, Bauleiter:innen und Planer:innen bleiben Mangelware. Nur mit guten Löhnen und guten Arbeitsbedingungen

lassen sich Fachkräfte halten, allerdings hat dies höhere Baupreise zur Folge.

## Anstieg von Insolvenzen

Insolvenzen von Baufirmen treten vermehrt auf. Unsere Expert:innen führen das hauptsächlich auf den Rückgang von Bauprojekten, schlechtes Wirtschaften der Firmen und fehlende Rücklagen zurück. Obwohl die Jahre vor dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine für die Baufirmen gute Jahre waren, fehlen anscheinend Mittel, um schlechtere Zeiten überbrücken zu können. Dies lässt vermuten, dass zu hohe Geldbeträge aus den Firmen entnommen wurden und einige Geschäftsmodelle nicht mehr tragfähig sind.

## Verbraucherrisiken: Verbraucher:innen bekommen weniger Qualität für ihr Geld

Bauverträge sind oftmals bewusst zum Nachteil der Verbraucher:innen ausgestaltet. Wenn es hart auf hart kommt, führt das bei rechtlichen Auseinandersetzungen für die Verbraucher:innen zu weitreichenden negativen Konsequenzen.

Abschlagzahlungen werden zu früh von den Firmen verlangt, obwohl die Bauleistung noch nicht erbracht ist. Oftmals üben die Firmen diesbezüglich Druck auf die Bauherren aus. Außerdem sehen die BSB-Bauherrnberater:innen, dass die Qualität am Bau nach wie vor ein großes Risiko für die Verbraucher:innen ist. Mangelhafte Ausführungen bei Wohnimmobilien sind auf den Baustellen keine Seltenheit.

## Modernisierungsmaßnahmen stagnieren: Verbraucher:innen vermissen vor allem Zuverlässigkeit und Planbarkeit

Auch Sanierungen an Haus und Wohnung finden weiterhin wenig statt, das zeigen auch offizielle Zahlen. Aktuellen Erhebungen zufolge betrug die Sanierungsquote im Jahr 2023 lediglich 0,7 Prozent. Es wird erwartet, dass die Quote im Jahr 2024 stagniert.

Die Selbstnutzer:innen warten ab und investieren oftmals nur das Nötigste. Modernisierungsmaßnahmen sind teuer. Obwohl Fördermittel bereitstehen, bieten sie durch das Chaos um die Fördertöpfe sowie die intransparenten, sich stetig ändernden Förderbedingungen für viele Verbraucher:innen keinen Anreiz.

Im Bestand ist ebenso eine umfassende Beratung und Planung notwendig wie im Neubau. Verbraucher:innen unterschätzen dies oftmals und schließen mit den Gewerken häufig keine Verträge ab.

### Fazit unserer Expert:innen

Konkret

Hohe Baukosten und eine starke Verunsicherung der Verbraucher:innen in Bezug auf die Rahmenbedingungen und die staatlichen Fördermittel führen zu einer sinkenden Bautätigkeit in Neu- und Altbau. Die Skepsis gegenüber Modernisierungsmaßnahmen ist nicht zuletzt auf eine misslungene Kommunikation der Bundesregierung bei der Einführung des „Heizungsgesetzes“ und wiederholte Irritationen bei den Förderungen zurückzuführen.

Um einen spürbaren Aufschwung herbeizuführen, ist es unerlässlich, das verlorene Vertrauen zurückzugewinnen. Laut BSB-Expert:innen benötigen Eigentümer:innen langfristige Planungsperspektiven und ein bedarfsgerechtes Förderumfeld.



Umfrage | Bausituation | Verbraucherrisiken | sinkende Bautätigkeit | Finanzierungsschwierigkeiten | hohe Baukosten

## WOHNUNGSBAU UND VERBRAUCHERSCHUTZ

# Gebäudetyp E ist kein Allheilmittel für kostengünstiges Bauen von Wohnungen

**Der Verzicht auf die anerkannten Regeln der Technik bei Bauverträgen mit Verbraucher:innen ist ein Risiko für private Bauherren.**

Die eigentliche Idee der Bayerischen Architektenkammer, mit dem Gebäudetyp E ein Tool zu entwickeln, das das Planen von Bauprojekten vereinfachen soll, wird nun von einigen Interessenverbänden als der Heilsbringer für die Kostensenkung im Bau propagiert. Unter dem Deckmantel einfaches Bauen/Gebäudetyp E diskutierten unter anderem Bauverbände, Bundes- und Landesministerien in der Arbeitsgruppe „Einfaches Bauen“, die im Oktober 2023 vom Bundesministerium der Justiz (BMJ) einberufen wurde, über die gesetzliche Möglichkeit einer Abkehr von den anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) beim Wohnungsbau im B2B-Geschäft, aber auch im B2C-Bereich.

Unternehmerverbände argumentieren, dass diese Regeln vor allem als Kostentreiber fungieren. Die Diskussion um den Gebäudetyp E, der das Bauen vereinfachen

und die Baukosten senken soll, greift jedoch zu kurz. Es ist längst nicht sichergestellt, ob die angenommenen Kosteneinsparungen von den Baufirmen an Käufer:innen und Bauherren weitergegeben werden. Hinter dieser Argumentation verbirgt sich außerdem eine ernste Gefahr: ein zunehmendes Risiko von Pfusch am Bau bei gleichbleibend hohen Preisen.

Es ist verständlich, dass Bauverbände nach Möglichkeiten suchen, Kosten zu senken. Allerdings dürfen solche Bestrebungen keinesfalls auf dem Rücken der Verbraucher:innen ausgetragen werden. Die von der Bundesregierung diskutierte Gesetzesänderung zum Verzicht auf die a.R.d.T. beim Wohnungsbau würde für Verbraucherbauherren, aber vor allem für Käufer:innen, die Häuser oder Wohnungen von einem Bauträger erwerben, zum Abbau des Verbraucherschutzes führen.

Denn „Verbraucher-Besteller“ sind Bauherren, sie könnten die Folgen einer Regelung in ihrem Bauvertrag zum Wegfall der a.R.d.T. überhaupt nicht abschätzen. Das klare Erkennen des Bausolls wäre für sie als Laien nur noch schwer möglich.

## Anerkannte Regeln der Technik stellen die Bauqualität sicher

Bauvorschriften und die a.R.d.T. ermöglichen einen Abgleich zwischen der erbrachten und der vertraglich vereinbarten Leistung – selbst dann, wenn die Baubeschreibung Lücken aufweist. Werden diese Regeln aufgeweicht, tragen private Bauherren und Wohnungskäufer:innen zunehmend das Risiko, Abweichungen vom Bausoll und Baufehler nachzuweisen.

Die a.R.d.T. dienen nicht nur dem Schutz der Bauherren, sondern auch der Sicherstellung von Qualität und Langlebigkeit der Bauwerke. Der Verbraucherschutz in der Baubranche muss gerade in Zeiten wachsender Unsicherheit gestärkt werden. Wirtschaftliche Interessen dürfen nicht auf Kosten von Sicherheit und Qualität der Bauwerke gehen. Die laufende Diskussion um steigende Baukosten setzt so zumindest bei Verträgen mit Verbraucher:innen die falschen Akzente.

### Die Gefahren, die die angestrebte Gesetzesänderung für Verbraucher:innen nach sich zieht, wird in der Diskussion vielfach ausgeblendet.

Die Diskussionen in der Arbeitsgruppe „Einfaches Bauen“ des Bundesjustizministeriums haben gezeigt, dass

- eine Aufteilung der a.R.d.T. in technisch notwendige Normen und sog. Komfortnormen sachlich/fachlich nahezu unmöglich ist.
- eine Regelung, die die a.R.d.T. nur dann Vertragsbestandteil werden lässt, wenn sie ausdrücklich vereinbart worden sind, von der überwiegenden Mehrheit der Diskussionsteilnehmer:innen klar abgelehnt wird.
- ein Ausweichen bei der Sachmängelhaftung auf den unbestimmten Rechtsbegriff „dauerhafte Gebrauchstauglichkeit“ keine Verbesserung erwarten lässt, da dieser Begriff erst durch langjährige Rechtsprechung definiert werden müsste.
- sich aus einem Verzicht auf die a.R.d.T. eine Mietrechts-Kettenproblematik, z. B. durch einen verminderten Schallschutz, ergeben könnte, über die Käufer:innen der Wohnung und Mieter:innen vorab informiert werden müssten.

Konkret

## Einschätzung der angestrebten gesetzliche Änderung

Der BSB warnt davor, die gesetzliche Änderungen auf Verträge mit Verbraucher:innen auszuweiten. Das schließt Bauträgerverträge mit ein, um den bestehenden Verbraucherschutz nicht aufzuweichen. Eine rechtssichere Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik ist bereits jetzt gesetzlich möglich. Einer gesetzlichen Regelung zur vereinfachten Abweichung von den a.R.d.T. bedarf es aus Verbrauchersicht deshalb nicht.

Info

## Abweichung von Baustandards bereits geregelt

Bei Verträgen, an denen Verbraucher:innen beteiligt sind, können bereits unter der bestehenden Rechtslage abweichende Vereinbarungen (Beschaffensvereinbarungen) rechtssicher dokumentiert werden. Aus den gesetzlichen Regelungen (§§ 305 ff BGB) ergibt sich, dass die Voraussetzungen für abweichende Vereinbarungen im Verhältnis zu Verbraucher:innen wesentlich höher sind als zwischen Unternehmen. Damit wird dem Wissens- und Informationsgefälle zwischen Unternehmen und Verbraucher:innen Rechnung getragen.

Die bestehenden, durch die Rechtsprechung geklärten Vorgaben zum Ausmaß der Befehlungen bei negativen Abweichungen von den a.R.d.T. stellen sicher, dass die vorgesehenen Abweichungen transparent beschrieben und so vom „Verbraucher-Besteller“ nachvollzogen werden können.

Mehr Details finden Sie in unserem Positionspapier unter [www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen](http://www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen)







© Ideeone - iStockPhoto

## WOHNEIGENTUMSPOLITIK

# Konkretes zur Wohneigentumsförderung „Jung kauft Alt“ fehlt weiterhin

**Auf die Details zu den Förderbedingungen von „Jung kauft Alt“ lässt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) weiterhin warten.**

Es ist schon schwer nachvollziehbar, dass unter den schlechten Rahmenbedingungen für Wohneigentumserwerb die Förderung „Jung kauft Alt“ erst Mitte 2024 starten soll. Nun müssen Familien immer noch auf die konkreten Förderbedingungen warten. Um den Familien, die Wohneigentum erwerben wollen, mehr Planungssicherheit zu geben, müssen schnellstmöglich konkrete Details für das Programm veröffentlicht werden.

Die Wiedereinführung einer Förderung für den Wohneigentumserwerb im Bestand hat großes Potenzial. Ein gut aufgesetztes, praktikables Förderprogramm, das die Eigentumsbildung im Bestand unterstützt, kann eine hohe Wirkkraft entfalten. Die Mehrzahl der Wohneigentumsbildung findet im Bestand statt. Und durch die höheren Kosten im Neubau hat sich das Interesse am Kauf von Bestandsimmobilien noch erhöht. Sie ist für viele die einzige finanziell stemmbare Möglichkeit, Wohneigentum zu bilden.

Die begrenzte Laufzeit von nur noch anderthalb Jahren erscheint schon jetzt nicht zielführend und hemmt die Praxistauglichkeit des Programms. An die Förderung soll eine Sanierungspflicht des Gebäudes auf ein bestimmtes energetisches Niveau gekoppelt werden. Hier wäre es wünschenswert, einen längeren Umsetzungszeitraum als die zwei Jahre, die das Gebäudeenergiegesetz (GEG) für bestimmte Maßnahmen bereits vor-

schreibt, vorzusehen. Zu hoch wäre der Druck für die Erwerber:innen, nach Kauf und Umzug in so kurzer Zeit eine vollständige Sanierung zu stemmen, finanziell und auch organisatorisch.

**Wir als BSB appellieren deshalb an die Bundesregierung, beim Programm „Jung kauft Alt“ zügig für Transparenz und Planungssicherheit zu sorgen und auf den Bedarf der Verbraucher:innen schnell zu reagieren.**

## Was Familien brauchen

Konkret

- ▶ schnelle Veröffentlichung der Förderbedingungen
- ▶ längere Laufzeit des Programms über 2025 hinaus
- ▶ keine Einschränkungen auf Altbauten, die 30 Jahre oder älter sind
- ▶ Umsetzungszeitraum für Sanierungen auf mindestens drei Jahre festsetzen
- ▶ sicherstellen, dass Familien tatsächlich auf die Bundesförderung für effiziente Gebäude für die Modernisierung ihrer erworbenen Bestandsimmobilie zugreifen können. Leere Fördertöpfe könnten sonst den gesamten Immobilienkauf gefährden.



Wohneigentum für Familien | Förderung Bestandskauf | selbstnutzende Wohneigentümer:innen | Planungssicherheit

## KLIMASCHUTZ

# BEG-Förderung: Warten auf den Zuschuss

**Der Antrag zur Heizungsförderung kann seit Februar gestellt werden, gezahlt wird aber erst ab Oktober.**

Seit Februar können Hauseigentümer:innen über die KfW einen Zuschuss für den Kauf und Einbau einer klimafreundlichen Heizung beantragen. Zunächst müssen sie dafür einen Vertrag mit einem Fachunternehmen abschließen und im Anschluss den Antrag für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) stellen. Wenn dieser durch die KfW bewilligt wird, kann der Heizungstausch durchgeführt werden. Die selbstnutzenden Eigentümer:innen können die Nachweise, dass die Heizung eingebaut wurde, aber erst ab September bei der KfW einreichen, um das Fördergeld zu erhalten. Die Zuschüsse werden dann voraussichtlich ab Oktober 2024 ausgezahlt – auch wenn die Heizungsanlage längst eingebaut ist.

Das heißt: Die Hauseigentümer:innen, die bereits den Handwerker bezahlt haben, müssen Monate auf ihren Förderzuschuss warten. Einen so langen Auszahlungszeitraum können nicht alle Eigentümer:innen überbrücken. Das wird viele davon abhalten, bereits jetzt eine Heizungsumstellung durchzuführen.

Im Vorfeld hat die Bundesregierung die Verbraucher:innen nicht darüber informiert. Damit lässt die Ampel besonders Menschen mit niedrigen Einkommen im Regen stehen, die sich dieses Jahr eine neue Heizung einbauen möchten, sich aber keine finanzielle Vorleistung über ein halbes Jahr leisten können. Diese Umsetzung der BEG-Förderung unterläuft das Ziel der zügigen flächendeckenden Umstellung auf erneuerbare Heizungstechnologien.

## BSB Kritikpunkte auf einen Blick

- Die Förderung ist überkomplex: Die BEG-Förderung in Kombination mit dem GEG sind einem Laien nicht mehr bzw. nur sehr schwer vermittelbar.
- Die Auszahlung der Heizungsförderung erfolgt erst ab Oktober 2024. Generell sind die Auszahlungsfristen von KfW und Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit z. T. fünf bis sechs Monaten zu lang.
- Die Energieberatung beim Heizungstausch ist zwar förderfähig, aber sie wird auf die förderfähige Gesamtsumme (max. 30.000 Euro) angerechnet und wird deshalb oft nicht genutzt. Gleiches gilt für die Baubegleitung, die auch nur im Rahmen der förderfähigen Kosten enthalten ist. Die fehlende Energieberatung gefährdet den dauerhaften Erfolg der baulichen Energieeffizienzmaßnahmen.
- Wenn Eigenheimbesitzer:innen einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) in Auftrag gegeben und vollständig selbst bezahlt haben, können sie bei der Förderung von BEG-Einzelmaßnahmen wie Dämmung oder Fenstertausch nicht auf den iSFP-Bonus der doppelten Fördersumme zugreifen. Der Bonus wird nur gewährt, wenn der iSFP staatlich gefördert wurde. Das ist nicht nachvollziehbar.
- Nicht synchron: Im Baurecht gibt es Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohneinheiten). Die BEG unterscheidet mindestens fünf Wohnformen. Ist eine Sonderbehandlung z.B. eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung notwendig oder sinnvoll? Unklar ist auch, wie eine Antragstellung bei Selbstnutzer:innen mit mehreren Wohneinheiten (Einliegerwohnung) zu stellen ist.
- Verbraucherunsicherheit und fehlende Planbarkeit: Der Fördermittelgeber geht zwar davon aus, dass ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen. Es gibt aber kein klares Bekenntnis, dass die aktuelle Fördermittellandschaft längere Zeit Bestand haben soll.
- Unterschiedliche Zuständigkeiten nicht konsistent: Für die Heizungsförderung ist jetzt die KfW zuständig, bei einer Einzelmaßnahme zur Verbesserung der Energieeffizienz muss sich der Verbraucher an das BAFA wenden und die Förderung der Komplettisanierung liegt wieder bei der KfW. Für Verbraucher:innen ist die unterschiedliche Zuständigkeit undurchsichtig und nicht sinnvoll, da die Installation einer neuen Heizung häufig mit einer Sanierungsmaßnahme an der Gebäudehülle verbunden ist.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) verteidigt, dass der Zuschuss für den Heizungstausch erst ausgezahlt wird, nachdem die Maßnahme umgesetzt wurde. Dies sei bei Förderungen üblich, da sonst das Geld zweckentfremdet eingesetzt werden könnte. Das BMWK geht davon aus, dass eine Maßnahmenumsetzung ohnehin mehrere Monate in Anspruch nimmt. Zudem würden alle Antragsteller:innen bei Einreichung des Antrags darüber informiert, wann eine Auszahlung erfolgt.

**Die BMWK-Argumentation berücksichtigt nicht, dass diese Vorgehensweise geplante Sanierungsvorhaben erheblich belastet. Ein Umdenken zugunsten von mehr Transparenz und Planungssicherheit scheint nach wie vor nicht stattgefunden zu haben. Auf diese Weise wird keine so dringend nötige Modernisierungswelle angestoßen werden können. Hier muss nachgebessert werden.**

# Klimafreundliche Heizungen | Verunsicherung | fehlende Transparenz

Konkret

Es braucht eine verbraucherfreundliche und bedarfsgerechte Förderung. Dazu gehört, die Begrenzung der förderfähigen Investitionskosten für den Heizungstausch für Einfamilienhäuser anzuheben, soll der im GEG vorgesehenen Vielfalt möglicher Heizungsarten Rechnung getragen werden. Bei der Installation einer Wärmepumpe, die Grundwasser oder das Erdreich als Energiequelle nutzt, werden die Investitionskosten deutlich über 30.000 Euro liegen. Diese Wärmepumpenarten sind aber besonders effizient und zeichnen sich durch geringe Betriebskosten aus. Die Förderkulisse bestraft die wirtschaftlichste Lösung. Zudem berücksichtigt der Deckel nicht die in den nächsten zwei bis drei Jahren steigenden Bau- und Finanzierungskosten. Allein dadurch wird die Obergrenze schnell überschritten.



WER WIR SIND

## Bauherren-Schutzbund e.V.

Gründung des BSB: 1995

Vereinssitz: Berlin

Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv)

**Wir sind** eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation, die eine marktneutrale und unabhängige Verbraucherschutzfunktion wahrnimmt.

**Wir vertreten** und stärken die Verbraucherinteressen privater Bauherren, Immobilienkäufer und Modernisierer im selbstgenutzten Wohneigentum.

**Wir haben** ein Netzwerk aus 160 unabhängigen Bauherrenberatern und Vertrauensanwälten.

**Wir unterstützen** unsere Mitglieder durch baurechtliche und bautechnische Beratung.

**Wir sind** unterlassungsklageberechtigt.

**Wir sind** der einzige im Lobbyregister des Bundestages registrierte gemeinnützige Mitgliederverein, der die Interessen selbstnutzender Bauherren, Wohnungskäufer:innen und Modernisierer:innen vertritt.

Kontaktieren Sie uns!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

**Melanie Lorenz**

Referentin Verbraucherpolitik

Bauherren-Schutzbund e.V.

Brückenstr. 6

10179 Berlin

T: 030 400 339 509

lorenz@bsb-ev.de

[www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)