

## URTEIL

# Unterlassungsurteil gegen Danhaus

Warum kollektive  
Rechtsdurchsetzung im  
Baurecht unverzichtbar ist



Seite 02

## KOMMENTAR

**Starker Verbraucherschutz ist für Bauherren zentral**

Seite 02

## EXPERTENINTERVIEW

„Verbraucher:innen unterschätzen, wie wichtig die Zukunftsfähigkeit einer neuen Heizung ist“

Seite 04

## WOHNEN UND KLIMASCHUTZ

**Wärmewende braucht Orientierung: Energieberatung und iSFP stärken**

Seite 06

## BILANZ

**Ein Jahr Bundesregierung – Echte Verbesserungen für private Bauherren stehen noch aus**

Seite 07

## BAU

**BauGB-Novelle: Verbraucherschutz muss stärker berücksichtigt werden**

Seite 09

## VERBRAUCHERSCHUTZ

**TKG-Reform: Mehr Tempo beim Glasfaserausbau, aber Nachbesserungen für Eigentümer:innen nötig**

Seite 10

## URTEIL

# Unterlassungsurteil gegen Danhaus: Warum kollektive Rechtsdurchsetzung im Baurecht unverzichtbar ist

**60 unwirksame Vertragsklauseln: Das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht hat am 4. März 2026 dem Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) in seiner Unterlassungsklage gegen die Danhaus Deutschland GmbH Recht gegeben. Von 63 geprüften Klauseln wurden 60 für rechtswidrig erklärt, 57 davon hatte das Unternehmen bereits im Verfahren selbst anerkannt. Das rechtskräftige Urteil ist mehr als ein Einzelfall: Es ist ein klares Signal gegen unfaire Vertragsklauseln.**

Die für unwirksam erklärten Klauseln betreffen zentrale Verbraucherinteressen: Regelungen zur Bauzeit, Zahlungs- und Sicherungsmodalitäten sowie einseitige Änderungen des geschuldeten Leistungsumfangs nach Vertragsschluss. Gerade wer ein Haus baut, trifft eine der größten finanziellen Entscheidungen seines Lebens. Umso wichtiger sind transparente, verständliche und gesetzeskonforme Verbraucherverträge. Die Praxis zeigt jedoch weiterhin erhebliche Defizite: intransparente Regelungen zu Bauzeit, Zahlungsplänen und Leistungsumfang sind keine Einzelfälle, sondern immer wieder in Verträgen zu finden.

## Strukturelle Herausforderung für private Bauherren

Der Fall verdeutlicht eine grundlegende Schieflage: Verbraucher:innen sind bei komplexen Bauverträgen regelmäßig unterlegen. Sie verfügen weder über die rechtlichen Ressourcen noch über die Verhandlungsmacht, um sich gegen rechtswidrige Klauseln effektiv zur Wehr zu setzen. Viele würden auch dann nicht gegen problematische Vertragsklauseln vorgehen, wenn sie diese erkennen, aus Sorge vor einem Rechtsstreit, wegen erheblicher Kostenrisiken oder aufgrund der Komplexität der Materie.

## Die Lösung: Unterlassungsklagen schützen kollektiv

Hier kommt das Unterlassungsklagengesetz (UKlaG) ins Spiel: Unterlassungsklagen ermöglichen es quali-



© Die Hoffotografen

Henrik Fork-Weigel  
BSB-Geschäftsführer

## KOMMENTAR

# Starker Verbraucherschutz ist für Bauherren zentral

Das rechtskräftige Urteil gegen Danhaus macht deutlich, welche zentrale Bedeutung Unterlassungsklagen für einen wirksamen Verbraucherschutz haben. Gerade im Verbraucherbauvertragsrecht sind transparente und rechtssichere Verträge unverzichtbar. Private Bauherren treffen mit dem Hausbau eine der größten finanziellen Entscheidungen ihres Lebens. Umso wichtiger ist es, dass Verträge klar, verständlich und rechtssicher ausgestaltet sind. Rechtswidrige Vertragsklauseln betreffen häufig viele Verbraucher:innen. Deshalb gehen wir als BSB seit 2004 mit Unterlassungsklagen gegen verbraucherfeindliche Klauseln vor.

Mit unseren Unterlassungsklagen bündeln wir kollektive Interessen privater Bauherren, schaffen verbindliche rechtliche Orientierung und sorgen dafür, dass rechtswidrige Praktiken effektiv verfolgt werden können. Zwar entfaltet das Danhaus-Urteil formal nur Wirkung zwischen den Verfahrensbeteiligten, faktisch setzt es jedoch wichtige Leitplanken für die gesamte Branche. Andere Unternehmen sind deshalb gut beraten, ihre Vertragsbedingungen zu überprüfen und rechtssicher auszugestalten. Davon profitieren alle Verbraucher:innen.

Unterlassungsklagen entfalten eine marktberichtigende und präventive Wirkung, fördern fairen Wettbewerb, stärken die Durchsetzung von Verbraucherrechten und sorgen für mehr Augenhöhe zwischen Verbraucher:innen und Unternehmen. Umso wichtiger ist es, dass qualifizierte Verbraucherschutzorganisationen wie der BSB systematisch gegen unzulässige Klauseln vorgehen können.

fizierten Verbänden wie dem BSB, rechtswidrige Vertragsklauseln gerichtlich überprüfen und untersagen zu lassen. Die beanstandeten Klauseln werden damit ungültig und dürfen nicht mehr weiterverwendet werden.

Damit haben Unterlassungsklagen eine wichtige korrigierende Funktion und leisten einen wirksamen Beitrag für den Verbraucherschutz:

- **Marktkorrektur:** Rechtswidrige Vertragspraktiken werden systematisch aus dem Markt entfernt
- **Prävention:** Unternehmen passen ihre Vertragswerke an
- **Rechtssicherheit:** Einheitliche(re) Standards ersetzen intransparente Klauselvielfalt

Ohne kollektive Rechtsdurchsetzung nach dem UKlaG würden unfaire Klauseln zu oft folgenlos bleiben oder erst korrigiert werden, wenn bereits viele Verbraucher:innen geschädigt wurden.

## Besondere Bedeutung im Bauvertragsrecht

Gerade im Verbraucherbaurechtsrecht ist kollektive Rechtsdurchsetzung von besonderer Bedeutung. Fehlende Klarheit bei Bauzeit, Kosten oder Leistungen kann erhebliche finanzielle Risiken nach sich ziehen: von Überzahlungen über Bauverzögerungen bis hin zu existenziellen Planungsunsicherheiten. Die Vertragslaufzeiten sind lang, die Summen hoch und Fehler lassen sich nachträglich oft nur schwer korrigieren.

## Wirkung über den Einzelfall hinaus

Zugleich setzt jedes Urteil wichtige Leitplanken für die gesamte Branche. Andere Anbieter, die vergleichbare Klauseln verwenden, haben allen Grund, ihre Vertragswerke zu überprüfen und durch faire, rechtssichere Regelungen zu ersetzen. Das Urteil gegen Danhaus ist damit ein Beitrag zu mehr Transparenz, fairem Wettbewerb und Vertrauen im Bauvertragsrecht.

### URTEILSKOMMENTAR

# Zentrale Kritikpunkte am Vertragswerk von Danhaus

Der Prozessbevollmächtigte des BSB, Rechtsanwalt Dr. Benjamin Berding, ordnet die zur Unterlassung durchgesetzten Klauseln ein:



© BSB

Dr. Benjamin Berding  
BSB-Vertrauensanwalt

## 1. Bauzeit

**Baubeginn und Bauende müssen für Verbraucher:innen verlässlich erkennbar sein**

Nach § 650k BGB muss der Verbraucherbaurechtsvertrag verbindliche Angaben zur Bauzeit, also zur Dauer der Bauausführung, enthalten. Das ist für Verbraucher:innen entscheidend: Sie wollen wissen, wann sie in ihr neues Heim einziehen können, wann eine Belastung mit etwaigen Mietzahlungen endet

und sie müssen ihre Finanzierung entsprechend kalkulieren. Gegenständlich enthielt der Vertrag mehrere intransparente Klauseln. Nach dem Inhalt der Klauseln war für Verbraucher:innen die Bauzeit nicht hinreichend bestimmbar (vgl. Klauseln gemäß Urteilstenor zu Ziffern 13–16, 41 – 43).

## 2. Finanzielle Verpflichtungen

**Schutz vor Überzahlung und unzulässigem Druck**

Im Werkvertragsrecht ist der Unternehmer grundsätzlich vorleistungspflichtig: Erst die Arbeit, dann die Vergütung. Abschlagszahlungen sind zwar möglich, aber nur im Gegenwert für mangelfrei erbrachte Teilleistungen. Damit es nicht zu einer

Überzahlung kommt, schützt das Gesetz Verbraucher:innen in § 650m i. V. m. § 309 Nr. 15 BGB. Gegen diese Vorschriften verstieß das Vertragswerk von Danhaus mehrfach. So enthielt der Zahlungsplan Raten, denen keine äquivalente Gegenleistung ge-

genüberstand (vgl. Ziffern 26–33). Flankiert wurde dies durch unwirksame Fälligkeitsbestimmungen (Ziffer 22) und unzulässige Sanktionen bei Zahlungsverzug (Ziffern 34, 35 und 45). Die finanzielle

Benachteiligung der Verbraucher:innen gipfelte in der Verpflichtung, eine gesetzeswidrige Zahlungssicherheit zu stellen (Ziffern 8 und 60).

### 3. Änderungen nach Vertragsschluss

#### Einseitige Änderungsvorbehalte zulasten der Verbraucher:innen

Grundsätzlich erwarten Verbraucher:innen bei Vertragsabschluss, dass sie ihr Haus wie bestellt erhalten. Diese Erwartung schützen Gesetz und Rechtsprechung. Nachträgliche, einseitige Leistungsänderungen durch den Unternehmer sind nur in engen Grenzen möglich und müssen für Verbraucher:innen vorhersehbar sein. Demgegenüber enthielt der Vertrag zahlreiche Klauseln, die dem Unternehmer weitestgehende Änderungen aus diversen, nicht vorhersehbaren und nicht

kalkulierbaren Gründen erlauben (vgl. Ziffern 1, 2 und 7). Umgekehrt wurden Änderungsbefugnisse des Verbraucherbestellers nach Auftragserteilung stark eingeschränkt (vgl. Ziffer 6). Das widerspricht dem gesetzlichen Grundgedanken des § 650b BGB, nach dem der Besteller Leistungsänderungen anfragen und bei fehlender Einigung unter bestimmten Voraussetzungen sogar anordnen darf – gegen Vergütung der marktüblichen Mehrkosten.



Verbraucherschutz | Bauvertragsrecht | Unterlassungsklagen | kollektive Rechtsdurchsetzung | faire Bauverträge | private Bauherren

#### EXPERTENINTERVIEW

## „Verbraucher:innen unterschätzen, wie wichtig die Zukunftsfähigkeit einer neuen Heizung ist“

Viele Eigentümer:innen stehen vor der Frage, wie sie ihre Immobilie zukunftssicher, energieeffizient und bezahlbar modernisieren können. Besonders beim Heizungstausch sorgen politische Diskussionen, neue gesetzliche Anforderungen und unsichere Energiepreise für Verunsicherung. BSB-Bauherrenberater und Energieeffizienzexperte Andreas Köhler erklärt, worauf Eigentümer:innen achten sollten, welche finanziellen Risiken häufig unterschätzt werden und warum eine unabhängige Beratung vor wichtigen Entscheidungen besonders wichtig ist.

**BSB:** Herr Köhler, erleben Sie in Ihrer Beratungspraxis, dass Eigentümer:innen bei der Wahl eines neuen Heizsystems oder bei der weiteren Gebäudemodernisierung aufgrund der anhaltenden Diskussion um das sogenannte „Heizungsgesetz“ zurückhaltender oder unsicherer werden?



© Die Hoffotografen

**Andreas Köhler**  
Energieeffizienzexperte  
BSB-Vorstandsmitglied

**Andreas Köhler:** Ja, weil derzeit nicht vorhersehbar ist, wie die Bundesregierung die gesetzlichen Regelungen final ausgestalten wird und Verbraucher:innen die komplexen Zusammenhänge zwischen Politik, Technik und Klimaschutz oft nicht nachvollziehen können. Zunächst hatte es den Anschein, dass es ein Erdgas-Comeback

geben könnte. Aufgrund der jüngsten Geschehnisse ist in der breiten Öffentlichkeit jedoch erneut deutlich geworden, wie groß die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern ist – ebenso wie die Erkenntnis, dass sich eine Energiekrise wiederholen kann.

Das heißt: Verbraucher:innen werden ständig mit neuen Situationen konfrontiert und unterschätzen dabei meist, wie wichtig die Zukunftsfähigkeit einer neuen Heizung ist.

**BSB:** Welche finanziellen Risiken werden aus Ihrer Sicht von Eigentümer:innen am häufigsten unterschätzt, wenn sie sich heute für eine Gas- oder Ölheizung statt für eine erneuerbare Lösung entscheiden?

**Andreas Köhler:** Die meisten Verbraucher:innen fokussieren sich auf die einmaligen Investitionskosten und unterschätzen die Heizkosten der folgenden 20 Jahre. Was auf den ersten Blick günstig erscheint, stellt sich bei genauer Betrachtung oft als die teuerste Lösung heraus. Energiepreise sind nicht präzise vorhersehbar, aber die wahrscheinlichen Entwicklungen lassen sich gut prognostizieren.

Aufgrund der natürlichen Preissteigerung, der CO<sub>2</sub>-Bepreisung, der Verknappung durch begrenzte Herstellungskapazitäten für synthetische Kraftstoffe sowie steigender Netzentgelte ist bei fossilen Energieträgern mit deutlichen Preissteigerungen zu rechnen. Weitere mögliche Krisen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

**BSB:** Welche Missverständnisse begegnen Ihnen in der Beratung von Selbstnutzer:innen besonders häufig – etwa beim Heizungstausch, bei Fördermöglichkeiten oder im Zusammenspiel mit energetischer Sanierung? Und wie können Verbraucher:innen sich davor schützen?

**Andreas Köhler:** Ein häufiges Missverständnis ist die Annahme, dass mit dem Einbau einer neuen Heizung, z.B. einer Wärmepumpe, automatisch Energie eingespart wird. Da der Energieverbrauch eines Gebäudes unabhängig von der Wärmeerzeugung ist, wird dies ohne weitere Maßnahmen an der Gebäudehülle bei einem reinen Heizungstausch nicht erreicht.

Außerdem ist vielen nicht klar, dass neue fossile Heizungen noch vor dem Ende ihrer Nutzungsdauer stillgelegt werden könnten, weil entweder der notwendige Brennstoff mit Bioanteil nicht verfügbar ist oder das erforderliche Transportnetz nicht mehr zur Verfügung steht.

Der erste Gang vieler Verbraucher:innen führt zu einem Handwerker. Dabei wird oft unterschätzt, dass dieser sein Gewerk priorisiert. Das heißt: Die vorgeschlagene

Maßnahme mag durchaus positive Aspekte haben, ist im Zusammenhang mit dem gesamten Gebäude aber möglicherweise eher von untergeordneter Priorität.

Außerdem gibt es immer auch einfache Möglichkeiten, die Energieeffizienz eines Gebäudes zu verbessern. Diese sind jedoch häufig für professionelle Anbieter uninteressant und werden deshalb nicht thematisiert. Insofern ist eine unabhängige Energieberatung, die optimalerweise mit bautechnischem und bauspezifischem Fachwissen sowie Umsetzungserfahrung kombiniert ist, erforderlich, um sinnvolle Maßnahmen umzusetzen.

Umfrage

### Wärmewende braucht Verlässlichkeit: Eigentümer:innen fordern klare Leitplanken

**Viele sanierungsinteressierte Hauseigentümer:innen wünschen sich beim Heizungstausch keinen politischen Kurswechsel, sondern mehr Verlässlichkeit.**

Viele sanierungsinteressierte Hauseigentümer:innen wünschen sich beim Heizungstausch keinen politischen Kurswechsel, sondern mehr Verlässlichkeit. Eine Umfrage von co<sub>2</sub>online unter mehr als 4.800 Hauseigentümer:innen zeigt: 86 Prozent befürworten den Austausch alter Öl- und Gasheizungen durch klimafreundliche Systeme. Die geplante Abschaffung der 65-Prozent-Erneuerbaren-Regel im Gebäudemodernisierungsgesetz wird jedoch mehrheitlich kritisch gesehen. Auch die sogenannte „Bio-Treppe“ überzeugt viele Befragte nicht, unter anderem wegen knapper Verfügbarkeit und hoher Kosten klimafreundlicher Brennstoffe.

Die Debatte um das GModG zeigt: Eigentümer:innen wünschen sich klare Leitplanken statt neuer Unsicherheit. Unsichere Rahmenbedingungen bremsen Investitionen – deshalb braucht die Wärmewende verlässliche Vorgaben, wirksame Förderung und unabhängige Beratung.

Die vollständige Umfrage finden Sie unter [www.co2online.de/news/trendreport-waermewende-2026/](http://www.co2online.de/news/trendreport-waermewende-2026/)



Gebäudemodernisierung | zukunftsichere  
Heizung | Energieberatung | Energieeffizienz |  
Investitionssicherheit



## WOHNEN UND KLIMASCHUTZ

# Wärmewende braucht Orientierung: Energieberatung und iSFP stärken

Mit dem geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz will die Bundesregierung den Heizungstausch vereinfachen und mehr Technologieoffenheit ermöglichen. Aus Sicht des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) droht jedoch das Gegenteil: Die Komplexität der Wärmewende wird zunehmend auf private Hauseigentümer:innen verlagert.

Verbraucher:innen müssen weitreichende Entscheidungen über Heizsysteme, Energieträger, Betriebskosten und gesetzliche Anforderungen treffen, oft verbunden mit Investitionen in fünf- bis sechsstelliger Höhe. Gerade deshalb warnt der BSB vor dem geplanten Wegfall der verpflichtenden Beratung beim Heizungstausch.

Mehr Wahlfreiheit bedeutet einen höheren Beratungsbedarf, unter anderem durch Informationen zu CO<sub>2</sub>-Bepreisung, kommunaler Wärmeplanung und langfristigen Betriebskosten, um Hauseigentümer:innen vor Fehlentscheidungen und unkalkulierbaren Folgekosten zu schützen. Ohne unabhängige Beratung drohen Fehlinvestitionen, steigende Energiekosten und Wertverluste von Immobilien. Der BSB fordert deshalb, die Beratungspflicht beim Heizungstausch beizubehalten und auf alle Heiztechnologien auszuweiten.

## Energieberatung stärken statt abbauen

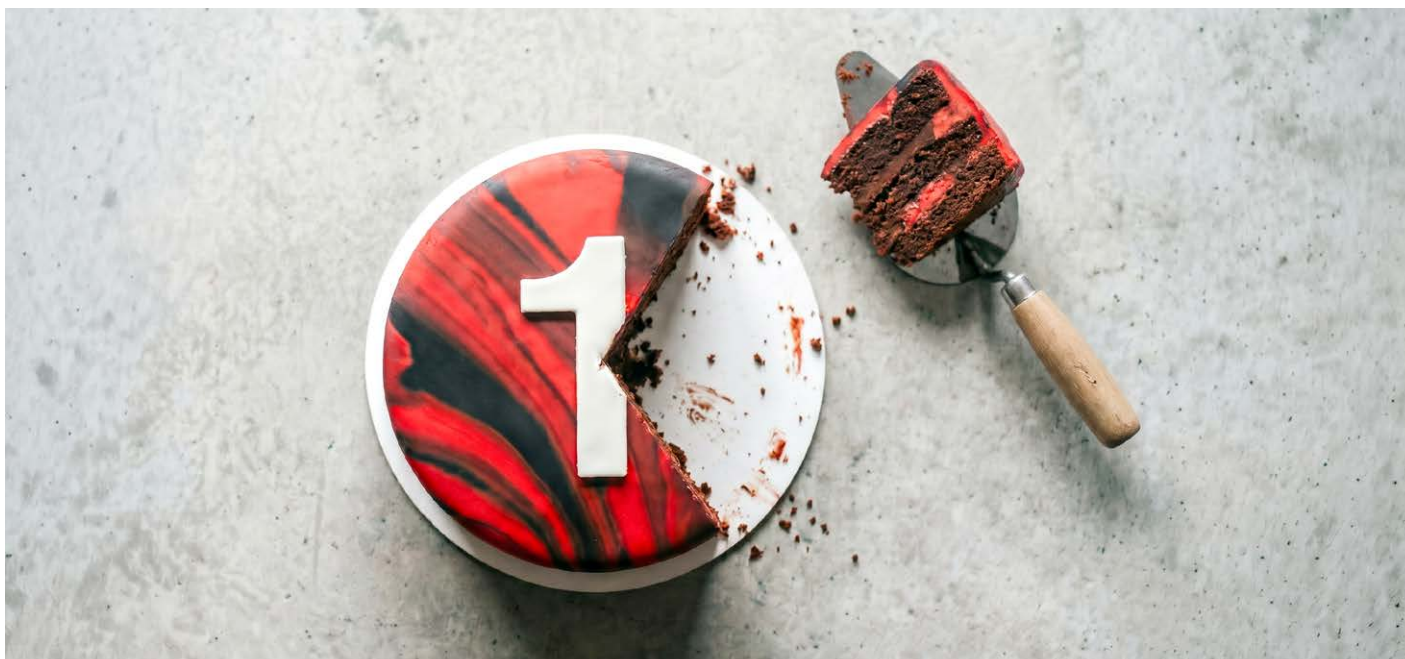
Die unabhängige Energieberatung muss dauerhaft gestärkt werden: in qualitativer, finanzieller und struktureller Hinsicht. Besonders wichtig ist dabei der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP). Er ermöglicht

Eigentümer:innen eine strategische und auf das jeweilige Gebäude zugeschnittene Modernisierungsplanung. Der iSFP berücksichtigt den energetischen Zustand des Gebäudes, die sinnvolle Reihenfolge von Maßnahmen, Fördermöglichkeiten sowie die kommunale Wärmeplanung und schafft damit Orientierung und Investitionssicherheit.

Der iSFP muss deshalb dauerhaft als zentrales Instrument der energetischen Gebäudemodernisierung abgesichert werden. Konkret fordert der BSB, die Förderung wieder auf 80 Prozent der Beratungskosten anzuheben – bis zu 1.300 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1.700 Euro für Mehrfamilienhäuser. Nur mit verlässlicher Beratung und langfristig stabilen Förderbedingungen kann die Wärmewende für private Eigentümer:innen planbar, bezahlbar und erfolgreich gestaltet werden.

Die BSB-Stellungnahme finden sie unter:  
[www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen](http://www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen)





## BILANZ

# Ein Jahr Bundesregierung – Echte Verbesserungen für private Bauherren stehen noch aus

**Nach einem Jahr Bundesregierung fällt die Bilanz in der Wohnungs- und Baupolitik aus Sicht privater Bauherren gemischt aus. Die Koalition hat mit den rechtlichen Voraussetzungen für schnellere Verfahren, punktuellen Förderverbesserungen und den Eckpunkten zum Gebäudetyp E für einfacheres und günstigeres Bauen erste wichtige Signale gesetzt. Ein echter Durchbruch für mehr bezahlbares Wohneigentum bleibt jedoch bisher aus. Hohe Bau- und Erwerbskosten, fehlende Unterstützung beim Thema Eigenkapital und mangelnde Planungssicherheit bremsen weiterhin viele Menschen auf dem Weg in die eigenen vier Wände aus.**

Dabei bleibt der Wunsch nach Wohneigentum ungebrochen. Laut einer Forsa-Studie vom April 2026 wollen viele Mieter:innen weiterhin Eigentum erwerben. Die größte Hürde ist dabei meist nicht die monatliche Finanzierungsrate, sondern das fehlende Eigenkapital. Aus Sicht des BSB sind deshalb dringend eigenkapitalersetzende Maßnahmen nötig, wie Nachrangdarlehen, sowie eine spürbare Senkung der Erwerbsnebenkosten, insbesondere der Grunderwerbsteuer.

## Richtige Impulse beim Neubau – Wirkung noch offen

Mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ und der Debatte um einfacheres Bauen hat die Bundesregierung grundsätzlich richtige Impulse gesetzt. Schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie zusätzliche Spielräume für Kommunen können den Wohnungsbau erleichtern und auch Selbstnutzer:innen zugutekommen. Ob diese Maßnahmen tatsächlich zu mehr bezahlbarem Wohnraum

führen, hängt jedoch maßgeblich von der Umsetzung vor Ort ab. Auch die angekündigte BauGB-Novelle setzt zwar richtige Signale zur Beschleunigung von Verfahren, bleibt bislang aber hinter den Erwartungen zurück.

## Gebäudetyp E: Kostensenkungen dürfen nicht zulasten des Verbraucherschutzes gehen

Eine mögliche Aufweichung des Mangelbegriffs rund um den „Gebäudetyp E“ ist kritisch zu bewerten. Das Ziel, einfacheres und kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen, darf keinesfalls zulasten der Verbraucherrechte gehen. Zukünftig könnten Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) nicht mehr automatisch als Baumangel gelten.

In der Diskussion liegt der Fokus zu stark auf Standards und a.a.R.d.T. als wesentliche Kostentreiber. Diese stellen einerseits nur einen Teil der möglichen Einspar-

potenziale dar und erfüllen andererseits eine wichtige Funktion für die Bauqualität und Gebrauchstauglichkeit. Deshalb muss genau geprüft werden, welche konkreten Standards gesenkt werden sollen und ob dabei tatsächlich ein bedeutender Einsparungseffekt ohne Qualitätsverlust erzielt wird.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass bauliche Anpassungen, Einsparungen in der Planung und öffentlich-rechtliche Vorgaben deutlich größere Hebel für Kosteneinsparungen darstellen. Baukosten zu senken ist zwar wichtig, darf aber weder zu Lasten der Bauqualität noch der Verbraucherrechte privater Bauherren gehen. Einsparungen durch Abweichungen von Standards müssen für private Bauherren transparent und nachvollziehbar sein und tatsächlich bei ihnen ankommen.

Schon heute kämpfen viele private Bauherren mit erheblichen Baumängeln und langwierigen Streitigkeiten. Eine Abschwächung der Standards droht, die Durchsetzung berechtigter Ansprüche zusätzlich zu erschweren – ohne dass im Ein- und Zweifamilienhausbau nennenswerte Kostenvorteile zu erwarten wären.

## Eigentumsförderung bleibt zu begrenzt

Positiv sind Verbesserungen bei einzelnen Förderprogrammen, insbesondere für Familien. Auch die Anpassungen bei „Jung kauft Alt“ setzen sinnvolle Anreize. Allerdings profitieren bislang vor allem Haushalte, die bereits vergleichsweise gute finanzielle Voraussetzungen mitbringen. Für breite Teile der Mittelschicht bleibt der Erwerb von Wohneigentum weiterhin schwer er-

reichbar. Hier fordert der BSB in einem breiten Bündnis mit dem ifs Institut Wohneigentum sowie 15 weiteren Organisationen aus Eigentümer- und Verbraucherschutzverbänden sowie Bau- und Finanzwirtschaft eine spürbare Entlastung bei der Grunderwerbsteuer.

## Hohe Kosten bleiben die zentrale Hürde

Die größte Belastung für Selbstnutzer:innen bleibt die Kostenentwicklung. Hohe Baupreise, gestiegene Zinsen und teure Grundstücke begrenzen die Wirkung vieler politischer Maßnahmen erheblich. Solange hier keine spürbare Entlastung erfolgt, bleiben zahlreiche Reformen wirkungslos.

Entscheidend wären jetzt schnell wirksame Maßnahmen zum Eigenkapitalaufbau und zur Senkung der Erwerbsnebenkosten. Bleiben diese aus, droht die Wohneigentumsbildung weiter zu stagnieren oder sogar zurückzugehen.

## Gebäudemodernisierung: Fehlende Klarheit verunsichert Verbraucher:innen

Beim Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) sieht der BSB aktuell zu wenig Fortschritt. Die Debatte um die Abschaffung des Gebäudeenergiegesetzes hat viele Eigentümer:innen verunsichert und führte dazu, dass notwendige Investitionen in energetische Sanierungen verschoben wurden. Dabei ist klar, wer modernisieren will, braucht verlässliche Rahmenbedingungen. Insbesondere die Frage, welche Investitionen langfristig wirtschaftlich sind und welche Heiztechnologien gefördert werden, bleibt vielfach offen. Für selbstnutzende Eigentümer:innen ist Planungssicherheit jedoch von entscheidender Bedeutung.

Ein wichtiger Bestandteil des neuen Gesetzes muss die Stärkung des individuellen Sanierungsfahrplans sowie der unabhängigen Energieberatung sein, die Schwachstellen der gesamten Immobilie in den Blick nimmt sein. Viele Verbraucher:innen fokussieren sich auf die einmaligen Investitionskosten und unterschätzen die Heizkosten der folgenden 20 Jahre. Was auf den ersten Blick günstig erscheint, stellt sich bei genauer Betrachtung oft als teuerste Lösung heraus. Deshalb müssen Verbraucher:innen durch unabhängige Beratung vor Fehlinvestitionen geschützt werden.

## Mietrecht dominiert – Eigentum bleibt Randthema

Obwohl der Koalitionsvertrag die Gleichwertigkeit von Miete und selbstgenutztem Eigentum betont, liegt der politische Schwerpunkt weiterhin klar auf dem Mietrecht und dem Mieterschutz. Eine umfassende Strategie zur breiteren Förderung von Wohneigentum ist

Info

### Wege zur Entlastung bei der Grunderwerbsteuer

#### Baden-Württemberg und Hessen machen vor, wie eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer konkret aussehen kann.

Mit dem „Hessengeld“ gibt es eine direkte Entlastung für Menschen, die zum ersten Mal selbstgenutztes Wohneigentum erwerben: 10.000 Euro pro Käufer (maximal 20.000 Euro) plus 5.000 Euro pro Kind, maximal bis zur Höhe der gezahlten Grunderwerbsteuer. Das ist ein pragmatisches und wirksames Instrument. Sehr gut, dass auch die neue Landesregierung in Baden-Württemberg mit dem „Heimvorteil BW“ etwas Vergleichbares vorsieht.

bislang nicht erkennbar. Dabei haben private Bauherren einen wichtigen Anteil am Wohnungsbau: Im Jahr 2025 entfielen 40 Prozent der neu erteilten Baugenehmigungen auf private Bauherren.

## Wichtige Ankündigung für mehr Verbraucherschutz bei Bauträgerinsolvenzen

Positiv hervorzuheben ist das angekündigte Vorhaben, Wohnungskäufer:innen künftig besser gegen Bauträgerinsolvenzen abzusichern. Angesichts der steigenden Insolvenzen in der Bauwirtschaft ist dies ein wichtiger Schritt. Entscheidend wird sein, dass die angekündigten Schutzregelungen zügig umgesetzt und wirksam ausgestaltet werden.

#

Wohneigentum | Baukosten | Grunderwerbsteuer | Eigenkapital | Wohnungspolitik | bezahlbares Bauen | Verbraucherschutz | private Bauherren | Förderpolitik | Wohneigentumsbildung

## Richtige Ansätze, aber noch kein Kurswechsel

Fazit

Die Bundesregierung hat im ersten Jahr wichtige Signale gesetzt: schnellere Verfahren, erste Ansätze zur Kostensenkung und punktuelle Verbesserungen bei der Förderung. Gleichzeitig bleiben erhebliche Defizite, insbesondere bei den Bau- und Erwerbskosten, der Planungssicherheit und der Unterstützung im Bestand.

Aus Sicht privater Bauherren und derjenigen, die es werden wollen, reicht das bislang nicht aus. Ohne wirksame Maßnahmen zur Senkung der Erwerbskosten, stärkere Unterstützung beim Eigenkapitalaufbau und verlässliche Rahmenbedingungen bleibt Wohneigentum für viele Menschen schwer erreichbar. Entscheidend wird sein, ob Bezahlbarkeit, Energiewende und Verbraucherschutz künftig konsequent zusammengedacht werden.

## BAUEN

# BauGB-Novelle: Verbraucherschutz muss stärker berücksichtigt werden

**Die von der Bundesregierung angestrebte Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren und stärkere Ausrichtung an Wohnraumbedarf, Digitalisierung und Klimaanpassung ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Reform darf jedoch nicht einseitig zulasten privater Bauherren und Selbstnutzer:innen gehen. Echte Beschleunigung und Planungssicherheit muss auch für private Eigentümer:innen gelten, die anbauen, nachverdichten, modernisieren, energetisch sanieren oder auf dem eigenen Grundstück Wohnraum für ihre Familie schaffen wollen.**

Aus Sicht des BSB enthält der Entwurf durchaus richtige Ansätze, etwa bei der familienbezogenen Wohnraumschaffung im Außenbereich, beim selbstnutzenden Eigentum in sozialen Erhaltungsgebieten oder bei der Innenentwicklung im Bestand. Allerdings bleibt die Reform hinter den Erwartungen zurück: Sie ist aus Verbraucherschutzsicht unausgewogen und an vielen Stellen zu kleinteilig. Zwar sollen Verfahren schneller und digitaler werden, zugleich werden aber an mehreren Stellen Verfahrens-, Kosten- und Handlungslasten auf private Betroffene verlagert, ohne dass ausreichende Schutzmechanismen, Zumutbarkeitsgrenzen und Transparenzvorgaben vorgesehen sind. Schnellere Verfahren dürfen nicht mit weniger Beteiligung, geringerem Rechtsschutz und neuen unkalkulierbaren Belastungen für selbstnutzende Eigentümer:innen verbunden sein.

Für ein faires und praxistaugliches Städtebau- und Raumordnungsrecht braucht es klare Fristen, verlässliche Regeln und eindeutige Begrenzungen für neue Belastungen. Das neue Städtebau- und Raumordnungsrecht muss nicht nur schneller, sondern auch fair, rechtssicher und praxistauglich für private Bauherren und selbstnutzende Eigentümer:innen sein.

Die Stellungnahme steht zum Download bereit:  
[www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen](http://www.bsb-ev.de/positionen-stellungnahmen)

#

BauGB | Wohnungsbau | Verbraucherschutz | Verfahrensbeschleunigung | Rechtssicherheit | private Bauherren | Nachverdichtung

## VERBRAUCHERSCHUTZ

# TKG-Reform: Mehr Tempo beim Glasfaserausbau, aber Nachbesserungen für Eigentümer:innen nötig

Der Bauherren-Schutzbund unterstützt das Ziel der Bundesregierung, den Glasfaserausbau schneller voranzubringen. Dieser Ausbau darf dabei nicht zu neuer Rechtsunsicherheit und unpraktikablen Vorgaben für Eigentümer:innen führen.

Positiv sind im Referentenentwurf zum TKG-Änderungsgesetz 2026 insbesondere die Stärkung der Infrastruktur in Neubaugebieten mit der geplanten Mitverlegungspflicht in Neubaugebieten, beschleunigte Genehmigungsverfahren für Hausanschlüsse und die vorgesehene Ausnahme bei der Ausstattungspflicht für Einfamilienhäuser.

Gleichzeitig besteht aus Verbrauchersicht Nachbesserungsbedarf: Bei Wohneigentümergeinschaften (WEG) drohen unrealistische Fristen, rechtliche Unsicherheiten und erhebliche praktische Umsetzungsprobleme. Damit die Reform praxistauglich und verbrauchergerecht wird,

müssen die Regelungen für WEGs präzisiert, damit es nicht zu Rechtsunsicherheit und praktischen Umsetzungsproblemen kommt, und Einfamilienhäuser mit einer klaren gesetzlichen Regelung eindeutig vor mittelbaren Ausbaupflichten geschützt werden.

Details finden Sie in der Stellungnahme:

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

#

Glasfaserausbau | Hauseigentum | WEG |  
Hausanschluss | Verbraucherschutz

## 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)