



## Bauen und Sanieren wird zum Kraftakt für private Bauherren

Seite 02

**WOHNUNGSBAU UND KLIMASCHUTZ**

### Anforderungen an das Klimaschutz-Sofortprogramm

Seite 05

**URTEIL**

### OLG stärkt Verbraucher- schutzrechte

Seite 08

**WOHNUNGSBAUPOLITIK**

### Wohnungsbau- bündnis vernach- lässigt Selbst- nutzer:innen

Seite 09

**VERBRAUCHERSCHUTZ**

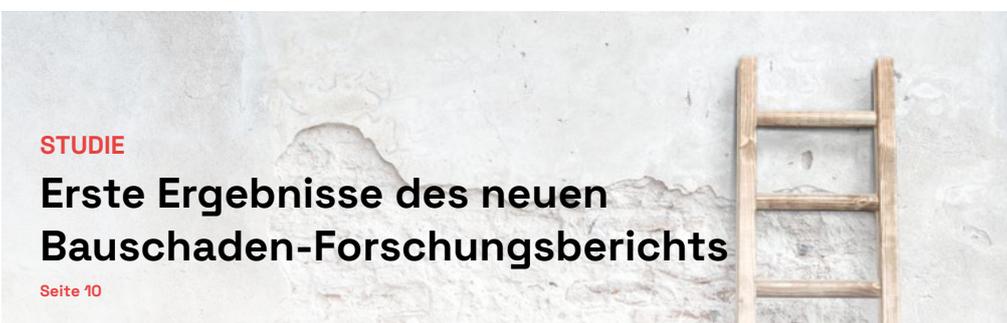
### Preisgleitklauseln gelten nicht für Verbraucherbauverträge

Seite 04

**STUDIE**

### Erste Ergebnisse des neuen Bauschaden-Forschungsberichts

Seite 10

**WER WIR SIND**

### Bauherren- Schutzbund e.V.

Seite 10





## BSB-EXPERTENPANEL

# Private Bauherren vor großen Herausforderungen: Bauen und Sanieren wird zum Kraftakt

**BSB-Expertenpanel beschreibt die aktuelle Bedrohungslage für private Bauherren und die baupolitischen Ziele der Bundesregierung durch steigende Kosten, Material- und Fachkräftemangel sowie Rechtsverstöße**

Das Expertenpanel befragt halbjährlich ausgewählte Sachverständige für Gebäudeschäden und Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht des BSB. Die Expert:innen berichten vor ihren fachlichen Hintergründen über ihre Einschätzungen und Praxiserfahrungen auf den Baustellen und in den Kanzleien in ganz Deutschland.

### Finanzielle Rahmenbedingungen führen an die Belastungsgrenze

Die größte Herausforderung für private Bauherren ist derzeit ihre komplexe Finanzsituation: Viele Verbraucher:innen müssen eine erhebliche Verschuldung in Kauf nehmen, um die seit Jahren stark zunehmenden Baukosten für Häuser, Wohnungen und energetische Modernisierungen zu finanzieren. Nun steigen zusätzlich die Darlehenszinsen rapide an: Der Zinssatz für eine 20-jährige Finanzierung lag im Januar noch bei etwa 1,4 Prozent, im Mai schon bei über 3,1 Prozent. Hinzu kommt der Wegfall von Zuschüssen durch die KfW und das auslaufende Baukindergeld. Spätestens seit Februar treiben Inflation und Kostenexplosion bei Material und Energie die Bauherren an ihre finanzielle

Leistungsgrenze. Gerade die aktuellen Materialpreisschwankungen machen das Bauen unkalkulierbar. Trotz vertraglicher Festpreisbindung erhalten viele Bauherren Nachtragsforderungen von ihren Baufirmen ([siehe hierzu Beitrag auf Seite 04](#)). Auch sind zunehmend mehr Zahlungspläne in Bauverträgen unausgewogen. Das heißt, die Abschläge, die der Bauherr während der Bauphase schon zahlt, sind deutlich höher als der geschaffene Wert durch die Bauleistung auf seiner Baustelle. Wird die Baufirma zahlungsunfähig, ist das über den Wert der Bauleistung gezahlte Geld verloren.

### Eigene Wohnimmobilie wird für viele nicht mehr erreichbar

Folge dieser prekären Finanzsituation für private Bauherren ist eine große Verunsicherung, die die Expert:innen in ihren Beratungen feststellen. Viele halten sich zurück und bauen erst einmal nicht oder verschieben die zu teure Modernisierung. Es ist bereits jetzt absehbar, dass zu den derzeitigen Konditionen nur noch Verbraucher:innen mit überdurchschnittlichem Einkommen eine Wohnung bauen oder kaufen können. Der breiten Mittelschicht fällt es zunehmend schwerer, ihren Traum

vom Eigenheim zu verwirklichen. Damit wird deutlich weniger neuer Wohnraum als in den letzten Jahren entstehen. Schließlich haben laut Statistischem Bundesamt Ein- und Zweifamilienhausbauer:innen im letzten Jahr rund 40 Prozent des neu errichteten Wohnraums geschaffen. Hinzu kommen alle Selbstnutzer:innen, die sich eine neue Eigentumswohnung gekauft haben.

## Baubereich vor Verwerfungen

Die BSB-Expert:innen sehen ein weiteres Risiko auf den Baubereich zukommen: Die Zurückhaltung bei den privaten Bauherren wird in einigen Monaten ein Auftragsloch entstehen lassen. Derzeit werden Aufträge aus den letzten ein, zwei Jahren abgearbeitet. Danach droht ein spürbarer Einbruch bei Neubauvorhaben. Dadurch ist nicht nur die Existenz einiger Bauunternehmen gefährdet, es bleibt auch der dringend notwendige Fachkräfteausbau aus. Unter dem Mangel leiden besonders die Eigenheimbesitzer:innen, die jetzt eine energetische Modernisierung durchführen wollen. Verbraucher:innen bekommen immer seltener Vergleichsangebote von Firmen, kaum einer kann sofort beginnen und zeitlich sowie preislich verbindlich festlegen will sich auch kaum eine Firma. Die notwendige Sanierungswelle wird auf diese Weise viel zu schnell gebrochen bzw. kommt gar nicht richtig ins Rollen.

## Rechtsverstöße nehmen zu

Eine weitere Beobachtung der Expertenpanel-Teilnehmer:innen ist die Zunahme von klaren Rechtsverstößen von Bau- und Handwerksfirmen bei der Vertragsgestaltung. Baufirmen verweigern Sicherheitsleistungen, obwohl diese gesetzlich bei Werkverträgen mit privaten Bauherren vorgeschrieben sind. Die Firmen verlangen immer öfter Vorauszahlungen und es werden, wie bereits erwähnt, mangelhafte Zahlungspläne vorgelegt. Verbraucher:innen stehen diesem Vorgehen oft hilflos gegenüber: Nur wenige wissen, dass das Gebaren rechtswidrig ist. Und sie haben kaum Handlungsspielräume, denn bei Ablehnung der Forderungen wird mit einem Baustopp gedroht.

Die aktuell aufgeheizte Stimmung bei allen am Bau beteiligten bedarf dringend einer Beruhigung. Eine langfristige Perspektive und Planungssicherheit hinsichtlich der gesetzlichen Anforderungen an die Gebäude sowie des kommenden staatlichen Förderrahmens sind dafür essenziell.



Unsicherheit unter privaten Bauherren, Finanzierungsprobleme, enorme Risiken für Verbraucher:innen, Vertragsbrüche, Bausituation, Kostenexplosion, Materialmangel, Fachkräftemangel, Preisänderungsklauseln



© Die Hofphotografen

**Florian Becker**  
BSB-Geschäftsführer

## KOMMENTAR

### Wer kann sich bauen noch leisten?

Es herrscht eine große Verunsicherung unter den privaten Bauherren. Bauzeitverzögerungen, steigende Bauzinsen, Fachkräfte- und Materialmangel sowie zunehmende Rechtsverstöße von Firmen - wer gerade ein Haus baut, modernisiert oder Wohneigentum erwirbt, erlebt schwere Zeiten. Das zeigt auch das BSB-Expertenpanel, eine aktuelle Umfrage unter unseren Bauherrenberater:innen und Vertrauensanwält:innen über die derzeitigen Bedingungen beim Bau und der Modernisierung einer Wohnimmobilie.

Wohneigentum zu erwerben, wird immer teurer und die teilweise unkalkulierbaren Risiken für die Verbraucher:innen nehmen erheblich zu. Unterstützung vom Staat für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ist aber nicht in Sicht. Ohne eine Förderung wird der Neubau oder der Kauf einer Bestandsimmobilie für viele Menschen in Deutschland kaum mehr möglich. Das BMWBS setzt aktuell vor allem auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen wie etwa die Digitalisierung von Genehmigungs- und Planungsprozessen. Das allein reicht jedoch nicht aus, um, wie im Koalitionsvertrag versprochen, den Erwerb von Wohneigentum einer Breite der Gesellschaft zu ermöglichen.

Selbstnutzende Bauherren und Käufer:innen von Wohneigentum brauchen für die enormen Investitionen in eine eigene Immobilie eine bedarfsgerechte, verlässliche Förderung. Auf diese Weise kann klimaschonendes Bauen und Modernisieren sowie die Eigentumbildung für die Familie als ein wesentlicher Baustein der finanziellen Vorsorge erfolgreich bewerkstelligt werden.



© svetikd - iStockphoto

## VERBRAUCHERSCHUTZ

# Preisgleitklauseln gelten nicht für Verbraucherbauverträge

**Nach einem Erlass des Bundesbauministeriums und des Bundesverkehrsministeriums soll in neu abgeschlossenen Bauverträgen des Bundes eine Preisgleitklausel verbindlich aufgenommen werden. Seitdem erhalten private Bauherren zunehmend Nachzahlungsaufforderungen von Firmen.**

Die Klausel ermöglicht eine nachträgliche Anpassung der im Vertrag fixierten Materialpreise an die aktuelle Marktentwicklung. Damit werden derartige Klauseln aber weder Vertragsbestandteil bei Verbraucherbauverträgen, noch ändert sich irgendetwas an der Zulässigkeit derartiger Klauseln in Bauverträgen mit privaten Bauherren. Auch weiterhin sind die meisten Preisänderungsklauseln in Verträgen mit Verbrauchern unwirksam. Einige Unternehmen argumentieren mittlerweile gegenüber Verbraucher:innen mit Verweis auf den Erlass, dass Preiserhöhungen unter den aktuellen Rahmenbedingungen selbstverständlich und rechtmäßig seien. „Dies ist ausdrücklich nicht der Fall“, versichert Wendelin Monz, Vorstand des BSB. „Verbraucher sollten vor Vertragsabschluss und in Fällen, in denen sie pauschale Nachzahlungsaufforderungen von ihrem Hausbauunternehmen erhalten, die Rechtmäßigkeit prüfen lassen“, empfiehlt Monz weiter.

Schon seit einigen Monaten erhalten zunehmend mehr Verbraucher-Bauherren von ihren Baufirmen Schreiben mit Nachzahlungsaufforderungen. Die Begründungen beziehen sich meist sehr pauschal auf die allgemeinen Steigerungen der Materialpreise und die zusätzlichen Coronabelastungen. Die Verträge geben i.d.R. keine



© Die Hoffotografen

**Wendelin Monz**

Vertretungsberechtigter Vorstand

nachträglichen Preiserhöhungen her. Die von den Verbraucher:innen geforderten Summen liegen zwischen 5.000 und über 30.000 Euro und sind für viele private Bauherren kaum aufzubringen. Monz erklärt:

**„Die meisten dieser Forderungen sind nicht von den vertraglichen Regelungen gedeckt. Denn nachträglichen Preiserhöhungen sind sehr enge Grenzen gesetzt, die von den Unternehmen einfach missachtet werden.“**

Den Verbraucher:innen werde angedroht, dass der Bau bei Nichtzahlung erst einmal stillstehen werde. Der Erlass für öffentliche Aufträge hat diese Praxis nun weiter befeuert.



Verbraucherschutz, Verbraucherbaupvertrag, unrechtmäßige Preisgleitklauseln, unrechtmäßige Nachzahlungen, Vertragsbruch, Verbraucherschutzregeln missachtet



## WOHNUNGSBAU UND KLIMASCHUTZ

# Klimaschutz-Sofortprogramm muss mit auskömmlichem Förderrahmen für private Bauherren einhergehen

## Finanzierbarkeit des Effizienzhausstandards 55 im Neubau ab 2023 für Häuslebauer eine Herausforderung

Die Bundesregierung zieht mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die Erhöhung des Effizienzhausstandards im Neubau vor. So soll ab 1. Januar 2023 der EH55-Standard gelten, ab 2025 dann der im Koalitionsvertrag vereinbarte EH40-Standard.

Den Klimaschutz in Deutschland zu verbessern, ist ein notwendiges Ziel. Bei der Festlegung der energetischen Standards müssen aber Planungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit für die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen gewährleistet werden. Was gesetzlich gefordert wird, muss für die Breite der Gesellschaft wirtschaftlich sinnvoll und bezahlbar sein.

Unter den aktuellen Bedingungen wird dies für Verbraucher:innen immer schwieriger. Für viele ist das Eigenheim bereits jetzt finanziell kaum noch realisierbar, denn eine Eigentumbildung sieht sich vielen Hindernissen gegenüber. Das zeigte auch das [BSB-Bauherrenbarometer](#), eine repräsentative Umfrage vom Februar dieses Jahres. Für die Menschen in Deutschland sind die Bedingungen für den Bau oder Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie

schlecht. Das steht im Gegensatz zum generationsübergreifenden Wunsch vieler Bürger:innen nach Wohneigentum, das mit Blick auf Familienplanung, Altersvorsorge und Finanzen als Sicherheit angesehen wird.

## Ein nachhaltiger und bezahlbarer Bau und Erwerb von Wohneigentum braucht eine verlässliche, bedarfsgerechte und transparente Förderung

Die Feststellung der Bundesregierung, dass der EH55-Standard bereits die vorherrschende Bauweise im Neubau sei, ist im Wesentlichen der KfW-55-Förderung zu verdanken. Diese Förderung hat ein energieeffizienteres Haus für viele private Bauherren erst möglich gemacht. Es zeigt, wie erfolgreich die staatliche Unterstützung sein kann: Wenn sie stimmt, dann bauen die Verbraucher:innen auch energieeffiziente und damit klimaschonendere Häuser. Die KfW-55-Förderung hat sich also bewährt. Das sollte bei der KfW-40-Förderung, die unter den derzeitigen Bedingungen für die meisten Verbraucher:innen nicht erreichbar ist, bedacht werden. Während der EH55-Standard noch mit vertretbarem Aufwand zu realisieren ist, bedarf es für die Erreichung des EH40-Standards deutlich höherer Investitionen. Dabei ist die Gebäudehülle das

größte Hemmnis, um von EH55 auf EH40 zu kommen. Die Verhältnismäßigkeit der Investitionen gegenüber den laufenden Kosten ist vielfach negativ. Auch die Einsparungen an Energie für Wärme und damit CO<sub>2</sub>-Emissionen kompensieren den CO<sub>2</sub>-Mehraufwand für Materialien und Technik aus Sicht der Wissenschaft oft nicht.



© Die Hoffotografen

**Andreas May**

Vertretungsberechtigter Vorstand

**KOMMENTAR****Klimaschonendes Wohneigentum braucht Förderung**

Durch die Steigerung des Effizienzhausstandards bei gleichzeitigem Wegfall bzw. erheblicher Reduktion der staatlichen Förderungen wird energiesparendes Bauen für viele Bürger:innen nicht realisierbar sein. Hier muss das Programm Klimafreundliches Bauen, das ab Januar 2023 kommen soll, dringend ansetzen. Allein auf Sanierung des Bestandes zu setzen, wird der Bedeutung des Zieles eines klimaneutralen Gebäudebestandes nicht gerecht. Private Bauherren wollen ihren Beitrag für das Klima leisten, dazu benötigen sie aber staatliche Unterstützung. Unter den gegebenen Umständen von weiter steigenden Baupreisen und Finanzierungskosten ist dies anders nicht möglich. Darüber hinaus braucht es neben der Förderung für energetisches Bauen und Sanieren generell eine Wohneigentumsförderung für Neubau und Bestand. Diese unterstützt nicht nur die Schaffung von Wohnraum, sondern stärkt auch die Initiative vieler Bürger:innen, über eine Immobilie fürs Alter vorzusorgen.

**Solardachpflicht für Wohnungsneubau und Bestand aus Verbrauchersicht**

Neben der Anhebung des Effizienzhausstandards im Neubau plant die Bundesregierung in dieser Legislatur weitere regulatorische Vorhaben für den Wohnungsbau und Bestand.

Das Ziel der Bundesregierung, dass alle geeigneten Dächer für Solarstrom genutzt werden, ist grundsätz-

lich begrüßenswert. Eine Erzeugung von Strom dort, wo er verbraucht wird, ist sinnvoll. Die neuen Regelungen sollten aber auch weiterhin die Solarthermie ermöglichen und Raum für zukünftige technische Innovationen z.B. im Bereich von Kleinwindkraftanlagen lassen. Eine Lehre aus der Gasheizungsabhängigkeit muss sein, nicht mehr nur auf eine Energiequelle zu setzen, sondern Vielfalt zu fördern und standortspezifische Faktoren zu berücksichtigen.

**Der Weg zur Klimaneutralität ist technologieoffen zu gestalten**

Die Orientierung kommender Förderprogramme an der Höhe der CO<sub>2</sub>-Einsparungen im Lebenszyklus von Wohngebäuden, bei Neubau und Modernisierung, ist der zielführende Ansatz (BSB-Instrument: Bauklimageld), nicht die Ausrichtung an der derzeit verfügbaren Technik. Private Bauherren sollten die für sie passenden energetischen Maßnahmen wählen können. Dabei muss eine Kombination von Technologien ermöglicht werden.

Konkret

**Bauklimageld als Fördermittel und Anreiz für energetisches Bauen**

Der Bau von Eigenheimen verlangt millionenfache, jeweils kostenintensive Einzelentscheidungen, die nicht nur mit dem Klimaschutz gut begründet, sondern auch mit passgenauen Anreizen ermöglicht werden können. Diese müssen technologieoffen gestaltet werden, sodass private Bauherren die für sie sinnvolle energetische Maßnahme auswählen können. Ähnlich wie die von der Bundesregierung vorgesehene Richtung einer Förderung entsprechend der CO<sub>2</sub>-Einsparung im Lebenszyklus setzt sich der BSB für die **Einführung eines Bauklimageldes für selbstgenutzten Neubau und die Gebäudemodernisierung ein, welches die CO<sub>2</sub>-Einsparung in den Mittelpunkt stellt.**

Das Bauklimageld soll als einmaliger Finanzierungszuschuss gewährt werden, gestaffelt nach Baustandards im Neubau bzw. CO<sub>2</sub>-Einsparungsraten im Bestand. Die Förderung kann zudem als Eigenkapital in die Finanzierung einfließen und Bauherren bei steigenden Baunebenkosten entlasten. **Diese wesentlichen Ansätze sollten sich für eine zielgerichtete, bedarfsgerechte Förderung in der zukünftigen Förderstruktur der Bundesregierung wiederfinden.**

Mehr Infos unter: [www.bsb-ev.de/bauklimageld](http://www.bsb-ev.de/bauklimageld)

Bei der Nutzung von Dachflächen sollten die individuellen Bedingungen vor Ort Maßstab sein. Die meisten PV-Anlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern können den eigenen Strombedarf nicht vollständig abdecken. Das heißt, dass für jedes Gebäude ein individuelles Energiekonzept entwickelt werden muss. Nur durch Technologieoffenheit wird die Klimaneutralität von Wohngebäuden überhaupt möglich.

## Die Anforderungen müssen bezahlbar sein

Die Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Solarpflicht ist nicht nur beim Neubau ein relevanter Aspekt für Selbstnutzer:innen. Vor allem im Gebäudebestand gibt es soziale Hemmnisse wie hohe Kosten, laufende Kreditbelastungen und begrenzte Kreditwürdigkeit insbesondere älterer und einkommensschwächerer Eigentümer:innen. Eine Solarpflicht darf nicht dazu führen, dass Eigentümer:innen es sich nicht mehr leisten können, ihr Haus zu bewohnen und zum Verkauf gezwungen werden. Eine Förderung für die Verbraucher:innen bei energetischen Vorgaben ist elementar.

## Ordnungspolitische Hemmnisse beseitigen

Eine Pflicht funktioniert nur, wenn die Vorschriften zwischen Kommunen, Ländern und Bund abgestimmt sind. Aktuell variieren die Möglichkeiten und Grenzen schon unter Kommunen eines Bundeslandes erheblich. Diese Intransparenz schafft Ablehnung bei Bauherren und zusätzliche Kosten für Planer und Ausführende.

Darüber hinaus ist die kommunale Wärmeversorgung besonders für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands von großer Bedeutung. Für viele ältere Wohngebiete ist eine gebäudenahere kommunale Wärmeerzeugung zum Beispiel durch Biogas, einem Blockheizkraftwerk oder einer Großwärmepumpe der Weg, um schnell und wirtschaftlich klimaschonend umzubauen. Damit möglichst alle Gebäudebesitzer:innen einer Siedlung die kommunale Wärmeversorgung nutzen, bedarf es einer baldigen Wärmeplanung – bevor jeder und jede Einzelne eine Lösung für sich sucht.

Hinzu kommt der Fachkräftemangel in der Handwerks- und Baubranche. Bereits jetzt gibt es große Wartezeiten und viele Firmen haben nicht ausreichend Fachkräfte für die Installation der PV-Anlagen und Wärmepumpen.

## Erfolgreiche Umsetzung von Heizsystemen ab 2024 mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien fraglich

Wie auch bei der Solardachpflicht ist bei der geplanten regulatorischen Vorgabe, dass jede neu eingebaute oder ausgetauschte Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien zu betreiben ist, die technische Umsetzbarkeit, Finanzierbarkeit, Wirtschaftlichkeit sowie die tatsächliche CO<sub>2</sub>-Bilanz zu prüfen. Angedacht ist von der Bundesregierung, dass diese Vorgaben hauptsächlich durch Wärmepumpen, Solarthermie oder Holzpellets erreicht werden. Doch hier gibt es einige bautechnische Gegebenheiten zu beachten.

Der Einbau von Wärmepumpen ist aus bautechnischer Sicht und Energieeffizienzgesichtspunkten vor allem im Wohnungsneubau sinnvoll, im Gebäudebestand sind die technischen Herausforderungen größer. Für den wirtschaftlichen Betrieb sind Flächenheizungen, die im Altbau oft nicht vorhanden sind, erste Wahl. Auch die Problematik der Schallemission bei einer dichten Bebauung ist nicht zu vernachlässigen. In einigen Bundesländern (bspw. Baden-Württemberg) ist es daher bereits erforderlich, mit dem Bauantrag zusätzlich ein Schallgutachten mit Schallberechnung einzureichen. Das behindert die Umsetzung zusätzlich. Hinzu kommen die Kosten. Wärmepumpen sind für selbstnutzende Wohneigentümer:innen weiterhin teuer.

Ob das Aufbauprogramm Wärmepumpe angesichts der bereits jetzt schon fehlenden Fachkräfte und Firmen die erwartete Wirkung entfaltet, bleibt abzuwarten.

### Kombination von Strom- und Wärmeerzeugung sinnvoll

Konkret

Prinzipiell kann die Kombination von PV-Anlage, Stromspeicher und Wärmepumpe eine gute Lösung sein. Jedoch darf man dabei nicht vergessen, dass die meiste Wärme zu Zeiten benötigt wird, in welchen die PV-Anlage am wenigsten Strom erzeugt. Kombinierte, intelligente Systeme sind sinnvoller, aber teuer. Die Anschaffung muss sich wirtschaftlich darstellen lassen. **Selbstnutzende Wohneigentümer:innen benötigen finanzielle und fachliche Unterstützung, um die steigenden energetischen Vorgaben erfüllen zu können.**



Klimaschutz-Sofortprogramm, GEG-Änderung, finanzielle Unterstützung für selbstnutzende Wohneigentümer:innen, BSB-Bauklimageld, Anhebung Effizienzhausstandard, Solardachpflicht, Erhöhung erneuerbare Energien bei Heizsystemen, Wärmepumpen-Offensive

## URTEIL

# Position privater Bauherren im Streit mit Handwerkern durch Oberlandesgericht gestärkt

## OLG geht auch bei gewerkweiser Vergabe von Aufträgen an verschiedene Bauunternehmer von Verbrauchervertrag aus

Das pfälzische Oberlandesgericht Zweibrücken (OLG) kommt zur Einschätzung, dass Verbraucher:innen, die für den Hausbau die Aufträge mehreren Handwerksfirmen einzeln erteilen, ebenso ein Anrecht auf die erweiterten Verbraucherschutzregelungen haben, wie private Bauherren, die alles aus einer Hand beauftragen. Das heißt, dass ein Verbrauchervertrag nach § 650i BGB auch dann vorliegt, wenn Bauherren beim Neubau eines Wohnhauses die Gewerke an einzelne Handwerksunternehmen vergeben. Demzufolge sind Bauherren nicht verpflichtet, bei Streitigkeiten Handwerkern eine sog. Bauhandwerkersicherung zu stellen.

Das Urteil (Az. 5 U 52/21), das am 9. Mai veröffentlicht wurde, geht zurück auf einen Streit zwischen einem Ehepaar aus Rheinland-Pfalz, das die Bauaufträge für ihr neues Wohnhaus selbst an verschiedene Firmen vergeben hatte, und einem Handwerksunternehmen. Wegen mangelnder Qualität verweigerte das Ehepaar die Zahlung des noch offenen Restbetrags von 8.000 Euro. Das Handwerksunternehmen verlangte daraufhin eine Sicherungsleistung, welche das Ehepaar ablehnte.

Seit der Gesetzesreform des Verbrauchervertrages 2018 gab es in der Rechtsprechung bisher keine Einigkeit darüber, ob die 2018 neu ins BGB eingeführten Regelungen zum Verbrauchervertrag, auch die gewerkweise Vergabe von Aufträgen an verschiedene Bauunternehmen einschließt.

Das OLG geht davon aus, dass der Verbrauchervertrag für private Bauherren auch bei einer Aufteilung der Bauaufträge greift und gab demzufolge dem Ehepaar Recht. Aus Gründen des Verbraucherschutzes sei eine Schlechterstellung von Bauherren, die die Leistungen einzeln vergeben, nicht gerechtfertigt, erklärte das OLG zur Begründung. Zudem könnten sonst Bauträger und Generalunternehmer die Verbraucherschutzvorschriften durch gezielte Herausnahme einzelner Leistungen aus dem Gesamtauftrag umgehen. Dies sei vom Gesetzgeber nicht gewollt, so das OLG.

Das klagende Handwerksunternehmen hat Revision beim Bundesgerichtshof eingelegt (Az. VII ZR 94/22).



Urteil, Stärkung der Verbraucherrechte, Rechtsprechung, Verbraucherschutz, Ausweitung Verbrauchervertrag, Schutzlücke schließen, Bauhandwerkersicherung

## KOMMENTAR

## Verbraucherschutzrecht bei Einzelgewerkevergabe wird endlich Geltung verschafft

Bis zum Jahr 2018 galt die Regelung im BGB, dass ein Verbraucher-Bauherr generell keine Bauhandwerkersicherung gegenüber einem von ihm beauftragten Bauunternehmer leisten muss. Seit dem 01.01.2018 gelten die eigentlich besonders verbraucherfreundlichen Vorschriften des neuen Bauvertragsrechtes. Dabei ist dem Gesetzgeber aber eine Ungenauigkeit unterlaufen. Nach der gesetzlichen Neuregelung müssen Verbraucher-Bauherren keine Bauhandwerkersicherung leisten, wenn es sich um einen Verbrauchervertrag handelt. Ein Verbrauchervertrag ist ein Bauvertrag über die



© Die Hoffotografen

**Mario van Suntum**

Vorstandsmitglied und Vertrauensanwalt

Errichtung eines neuen Gebäudes bzw. bei erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude. Diese Regelung wird oft so verstanden, dass es sich um einen einzelnen Bauvertrag handeln muss, bei dem der Bauunternehmer als Generalunternehmer alle Bau-

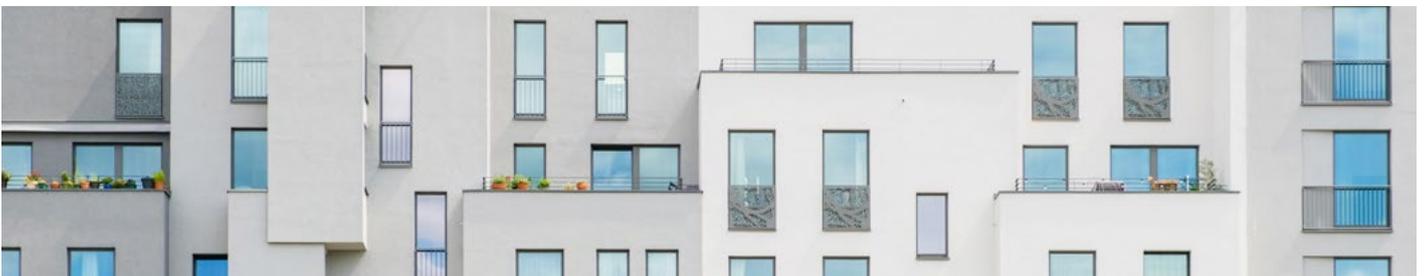
leistungen selbst ausführt, d. h. alles aus einer Hand kommt. Wenn der Verbraucher-Bauherr bei der Errichtung eines neuen Gebäudes bzw. bei den erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude aber nicht nur einen Generalunternehmer, sondern mehrere Bauunternehmen in Einzelgewerkevergabe beauftragt, stellt sich die Frage, ob er dann ebenfalls von der Sicherheitsleistung befreit ist.

**Könnte jedes der einzeln beauftragten Bauunternehmen zu Beginn oder auch im Laufe des Bauprozesses jeweils eine Bauhandwerkersicherheit von dem Verbraucher verlangen, wäre dies für den Verbraucher-Bauherren eine Katastrophe.**

Der Verbraucher müsste die angeforderten Sicherheiten dann innerhalb einer angemessenen Frist leisten. Im Einzelfall reicht dafür schon eine Frist von nur 7 bis 10 Tagen. Die in der Praxis relevanteste Art der Sicherheitsleistung ist die Vorlage einer Bürgschaft, die der Verbraucher dann innerhalb der kurzen Frist von seiner Bank organisieren müsste. Die Banken sind nach Erfahrungen

des Bauherren-Schutzbundes derzeit gar nicht auf die Bearbeitung einer oder mehrerer Bürgschaftsanfragen von Verbrauchern zu diesem Zweck und in dieser kurzen Bearbeitungszeit eingestellt. Kann der Verbraucher die Bürgschaft innerhalb der angemessenen Frist nicht stellen, droht ihm die Kündigung des Bauvertrags durch das Unternehmen, das dann sogar aufgrund der Kündigung für den entgangenen Gewinn Geld verlangen kann. Einige Unternehmen nutzen die Regelung aus und stellen gar nicht auf die eigentliche finanzielle Sicherheit ab. Sie verlangen die Sicherheit vielmehr mit dem Ziel, Mängelansprüche des Verbrauchers abzuwenden oder höhere Preise für die Bauleistung durchzusetzen.

**Deshalb ist es richtig, auch bei der Einzelgewerkevergabe im Rahmen einer erheblichen Baumaßnahme den Schutzrechten für Verbraucher:innen Geltung zu verschaffen. Darüber hinaus sollte dringend das bis 2018 geltende umfassende Verbraucherprivileg in § 650f BGB wieder eingeführt werden, wonach Verbraucher bei einzelnen Handwerker- und Bauaufträgen zur Instandsetzung ihres Hauses keine Sicherheit stellen müssen.**



© hanohiki - AdobeStock

## WOHNUNGSBAUPOLITIK

# Bündnis bezahlbarer Wohnraum lässt die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen außen vor

Das vom Bundesbauministerium initiierte Bündnis lässt die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen unberücksichtigt. Die Schwerpunkte liegen auf Mehrfamilienhäuser und Mieter:innen. Das Wohnungsbauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wird jedoch nur gelingen, wenn die selbstnutzenden privaten Bauherren und Erwerber:innen von Wohnungen in der Wohnungsbaupolitik hinreichend mitbedacht werden. Denn etwa 150.000 Wohnungen, folgt man den Zahlen des Statistischen Bundesamtes, müssen

jährlich durch diese Verbraucherguppen errichtet werden, um das ambitionierte Wohnungsbauziel zu erreichen.

Die Herausforderungen, um Wohneigentum zu schaffen, sind für die privaten Bauherren aktuell enorm groß. Neben einer dauerhaften finanziellen Förderung und Senkung der Bau- und Kaufnebenkosten wird die Verfügbarkeit von Bauland ein wesentlicher Schlüssel zur Steigerung der Wohneigentumsquote sein.



Bezahlbarer Wohnraum, Selbstnutzer:innen, Wohnungsbaupolitik, Schaffung von Wohneigentum, staatliche Förderungen

## STUDIE

# Erste Ergebnisse des neuen Bauschaden-Forschungsberichts

Zum dritten Mal wird der Bauherren-Schutzbund gemeinsam mit dem Institut für Bauforschung Hannover und der AIA AG die „Analyse der Entwicklung der Bauschäden und der Bauschadenkosten“ veröffentlichen. Die Analyse wertet Tausende von Versicherungsfällen aus und ermittelt auf dieser breiten Datengrundlage die Anzahl und Kosten von Bauschäden, Schadenstellen und Schadenursachen beim Neubau von Wohngebäuden über die letzten 20 Jahre. Eine Vorabanalyse zeigte bereits, dass die Schadenzahlen weiterhin auf hohem Niveau liegen. Besonders häufig und zunehmend sind Bauschäden an mehreren Bauteilen und folglich vielschichtigere Fehler. Ein Grund dafür liegt in der Zunahme der Komplexität der Konstruktionen, z. B.

beim Fußbodenaufbau im Bad mit Flächenheizung und bodengleicher Dusche oder der Dämmung der Gebäudehülle inkl. aller Anschlusssteile wie Fenster und Türen. Hauptursachen für Baumängel bleiben die fehlende bzw. unzureichende Planung und Bauleitung, aus der in der Folge Ausführungsmängel entstehen.

Die vollständigen Studienergebnisse werden Sie ab Juli auf der Webseite des Bauherren-Schutzbundes unter [www.bsb-ev.de/studien](http://www.bsb-ev.de/studien) heruntergeladen können.



Studie, Bauschäden, Bauschadenkosten, Schadenursachen, Baumängel, unzureichende Planung und Bauleitung

## WER WIR SIND

## Bauherren-Schutzbund e.V.

**Gründung des BSB:** 1995

**Vereinssitz:** Berlin

**Verbraucherberatungen:** 45.000 pro Jahr

**Mitgliedschaft:** Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

**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 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)