



# Unsere Forderungen zur Bundestagswahl 2017

Private Bauherren und Erwerber von Wohneigentum repräsentieren eine bedeutsame Verbrauchergruppe mit großem wirtschaftlichen Engagement. Allein 2016 betrug der Umsatz im deutschen Wohnungsbau rund 42 Mrd. Euro. Zudem sieht die Bundespolitik in ihrer wohnungspolitischen Zielsetzung bis 2020 das Wohneigentum als zentrale Säule zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum: 100.000 der jährlich angestrebten 350.000 neuen Wohnungen sollen durch Eigenheime und Eigentumswohnungen realisiert werden. Diese Zahlen verdeutlichen:

**Private Bauherren und Wohnungskäufer müssen rechtlich geschützt und ihre Investitionsbereitschaft gefördert werden.**



Eine repräsentative forsa-Umfrage (06/2017) im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V. stellt jedoch fest:

**76%** aller privater Bauherren und Immobilienkäufer sind verunsichert, sie plädieren für mehr Verbraucherrechte.

Die Umfrageergebnisse zeigen weiter: **84%** haben Angst vor einer Insolvenz des Bauunternehmers oder Bauträgers; **80%** befürchten Rechtsstreitigkeiten; **67%** sehen große Schwierigkeiten, ihre Interessen gegenüber dem Bauunternehmer oder Immobilienverkäufer durchzusetzen.

84%

80%

67%

Damit die Rechte von privaten Bauherren, Immobilienerwerbern und Wohneigentümern im Alt- und Neubau in Zukunft noch wirksamer geschützt werden, lauten unsere Forderungen:

## Bauträgervertragsrecht und Wohneigentumsgesetz

### Mehr Rechtssicherheit für Erwerber bei Bauträgerprojekten

Das beschlossene Bauvertragsrecht regelt nur am Rande das Bauträgervertragsrecht mit. Zentrale Probleme wurden bisher nicht gelöst. So bedarf es gesetzlich geregelter Sicherheiten für den Erwerber, etwa einer Absicherung des Bestellers im Falle der Rückabwicklung des Bauvorhabens. Ebenso ungeklärt ist die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Erwerber. Diese komplexe rechtliche Fragestellung sorgt für erhebliche Rechtsunsicherheit bei Verbrauchern und Bauträgern und führt in der Praxis vielfach zu verbraucherfeindlichen Handhabungen.

### Regelungen im WoEigG für Erwerber

Dringend notwendig ist die Reform des Wohneigentumsgesetzes. So fehlt beispielsweise eine rechtliche Definition der werdenden Gemeinschaft, also der Gemeinschaft von Wohnungskäufern, die noch nicht eine Wohnungseigentumsgemeinschaft bilden, weil sich z.B. das Mehrfamilienhaus noch im Bau befindet. Aufgrund dieses fehlenden Rechtskonstrukts ist es derzeit u.a. nicht möglich, rechtssicher einen Beschluss der Gemeinschaft zur Bestellung des ersten Verwalters herbeizuführen. Auch die Wahrnehmung von Mängelrechten ist z.T. erschwert.

### Bauvertragsrecht

#### Mängelrechte im Werk- und Bauvertragsrecht schon vor Abnahme

Noch nicht gesetzlich verankert, aber dringend geregelt werden muss, dass Mängelrechte im Bauvertrag sowohl vor als auch nach der Abnahme geltend gemacht werden können. Die derzeitige Rechtslage sieht keine Mängelrechte vor der Abnahme des Bauwerks vor. Dies hat u.a. zur Folge, dass ein Bauherr ggü. einem Bauunternehmen die Behebung einer in der Bauphase erkannten, gravierenden Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik oder der vereinbarten Beschaffenheit nicht sofort durchsetzen kann. Vielmehr soll der Bauherr regelmäßig erst die Abnahme des nun mangelhaften Bauwerks abwarten müssen, um die Mängelbeseitigung einklagen zu können.

#### Sonderkündigungsrecht bei Insolvenz des Baupartners

Die Baupraxis zeigt, dass der Verbraucherschutz bei Firmeninsolvenzen unzureichend ist und unbedingt verbessert werden muss. Ob der Bauherr bei einer Firmeninsolvenz die Möglichkeit hat, den Bauvertrag mit der insolventen Firma zu kündigen und mit einer anderen Firma seinen Bau fertig zu stellen, wird vom Gesetz nicht beantwortet. Er ist von dem Insolvenzverwalter und seiner Entscheidung abhängig. In dieser Situation der Firma kann es Jahre dauern, eine Bauvertragskündigung gerichtlich durchzusetzen. Die wirtschaftlichen Risiken während des Baustillstandes und ggf. auch die Verschlechterung der nicht fertiggestellten Bausubstanz trägt der Bauherr. Deshalb ist für den privaten Bauherren ein Sonderkündigungsrecht bei Insolvenz gesetzlich zu regeln.

#### Gewährleistungssicherheit für private Bauherren

Derzeit besteht keine gesetzliche Regelung für die Absicherung des privaten Bauherren vor Insolvenz seiner Baufirma in der Gewährleistungsphase. Muss die Baufirma des Bauherren in den fünf Jahren nach Bauabnahme Insolvenz anmelden und zeigen sich in dieser Zeit Mängel und Schäden am Bauwerk, muss der private Bauherr, trotz Gewährleistung, für die Reparaturkosten selbst aufkommen. Eine Gewährleistungssicherheit, ähnlich wie die gesetzlich vorgeschriebene Fertigstellungssicherheit, würde dem Bauherren für diese Fälle ein Mindestmaß an Schutz bieten.