

26.08.2021

Verbraucherverbände fordern: Nicht nochmals 10 Jahre warten

Das Bauträgervertragsrecht muss in der neuen Legislaturperiode dringend realisiert werden

Selten gibt man in seinem Leben mehr Geld aus als beim Kauf einer Immobilie. Und doch ist der Verbraucher schlechter geschützt als beim Autokauf. Kaum zu glauben: Wohnungskäufer können bis heute keinen rechtssicheren und fairen Vertrag mit einem Bauträger abschließen. Bei Insolvenzfall des Bauträgers sind die Bauherren unzureichend finanziell abgesichert. Aus Sicht der Verbraucherschutzverbände muss daher das Bauträgervertragsrecht in der nächsten Legislaturperiode endlich umgesetzt werden.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden allein 2020 knapp 70.000 Eigentumswohnungen fertiggestellt (25 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen). Bauherren und Käufer investierten 2020 etwa 20 Milliarden Euro in neu errichtete Wohnungen. Aus Sicht der Verbände wird das Bauträgergeschäft weiterhin eine entscheidende Rolle spielen, um der Wohnungsknappheit in städtischen Ballungsgebieten entgegenzuwirken. Angesichts der Relevanz der Verbrauchergruppe, die erhebliche Eigenmittel aufwendet, um mehr Wohnraum zu schaffen, müssen die bestehenden Gesetzeslücken schnell geschlossen werden.

Existenzbedrohende Situationen durch Bauträgerinsolvenz

Probleme treten besonders im Insolvenzfall auf. Wollen Käufer eine Wohnung vom Bauträger erwerben, bezahlen sie für Eigentum, das zunächst auf dem Grundstück des Bauträgers selbst noch fertig gebaut werden muss. Erst mit Fertigstellung bekommen die Käufer ihre Wohneinheit übergeben. Geht der Bauträger während der Bauphase Pleite, drohen den Erwerbern lange und teure Rechtsstreitigkeiten. In der Praxis entstehen bei der Abwicklung von Bauträgerinsolvenzen Probleme, die zu existenzbedrohenden Situationen bei den Erwerbern führen können. Tatsächlich kommen die Käufer nach der aktuellen Rechtslage kaum aus dem Vertrag. Ein Recht auf Kündigung des Vertrags steht den Käufern nach dem Gesetz nicht zu. Eine ausreichende finanzielle Absicherung der Käufer beim Rücktritt ist in der Praxis nicht vorhanden.

Das derzeitig weit verbreitete Vormerkungsmodell erweist sich in der Praxis häufig als verbraucherfeindlich und gerade im Bereich von Insolvenzen des Bauträgers mit hohen Risiken für Verbraucher verbunden: Die Erwerber können entweder das Eigentum an einem unfertigen Bauwerk erlangen, müssten aber den Bau in Eigenregie auf eigene Kosten fortführen, was zugleich Einigkeit aller anderen Eigentümer voraussetzt, die zumeist in einer ganz ähnlichen finanziellen Notsituation sind. Die Alternative ist der Verzicht auf die Vormerkung – womit die Erwerber kein Eigentum erhalten. Dann hätten sie zwar einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Abschläge, dieser ist aber wegen der Insolvenz kaum werthaltig, so dass die Erwerber hohe finanzielle Verluste tragen müssen.

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

Die Lösung: Zahlung bei Abnahme

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

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

Rückabwicklung als ergänzende Verbraucherabsicherung

Für den Fall, dass der Gesetzgeber dem Bauträger ein Wahlrecht einräumen möchte, schlagen die Verbände in Ergänzung ein alternatives Sicherungsmodell vor. Dieses ist auf eine Rückabwicklung gerichtet und unter anderem an folgende Konstellationen für den Sicherheitsfall geknüpft: „Der Eigeninsolvenzantrag muss die gleichen Folgen auslösen wie der gesetzliche Rücktrittsgrund, wonach eine Vertragspartnerin ihre Leistungsverpflichtungen nicht mehr erfüllen will. In einem solchen Fall muss es den privaten Erwerbern möglich sein, vom Vertrag zurückzutreten und auf die Besicherung zurückzugreifen. Wird die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt, besteht bereits jetzt die Möglichkeit vom Vertrag zurückzutreten und muss dies folglich einen Sicherheitsfall auslösen. Entscheidet sich die Insolvenzverwalter zur Vertragserfüllung, leistet nachfolgend aber nicht, dann muss mit Vorliegen der gesetzlichen Rücktrittsvoraussetzungen der Sicherheitsfall ausgelöst werden“, sagt Florian Becker, Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbunds.

Rechtsanwalt Michael Nack vom Verein Wohnen im Eigentum erläutert dazu: „Wir halten des Weiteren folgende Regelungen für dringend erforderlich, um die Rechtsfolge des Rücktritts verbraucherfreundlich – praxisgerecht und zeitnah – durchzusetzen:

1. Einführung einer gesetzlichen Sonderregelung für die Erwerber analog dem Mietrecht, gemäß derer er sich nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens vom Vertrag lösen kann.

2. Begrenzung des Zeitraums, in welchem die Insolvenzverwalter ihr Wahlrecht auszuüben haben. Nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens und Aufforderung durch die Erwerber soll der Zeitraum maximal einen Monat betragen. Erklärt sich die Insolvenzverwalter in diesem Zeitraum hierzu nicht, gilt dies als Verweigerung und damit als Rücktrittsgrund.
3. Die Besicherung sollte dergestalt erfolgen, dass jede geleistete Abschlagszahlung sowie ein Inflationsausgleich ab Leistung der jeweiligen Abschlagszahlung abgesichert ist. Letzteres ist erforderlich, um die Verbraucher vor den Verlusten zu schützen, die ihr aufgrund ihrer Vorleistung und späteren Rückabwicklung entstehen. Denn die Verbraucher erhalten in diesem Fall nicht nur kein Eigentum an der Wohnung, sie sieht sich bei künftigen Verträgen auch mit erheblichen Preissteigerungen konfrontiert.

Zusammenfassend erklärt Corinna Merzyn, Hauptgeschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren: „In der täglichen Praxis erkennen wir bei der Abwicklung von Bauträgergeschäften grundlegende Probleme, die Belege bestehender Rechtsunsicherheit sind. Unbestritten ist, dass das Bauträgergeschäft erheblich zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums beiträgt. Zweifellos führt das komplizierte Rechtskonstrukt zu erheblichen Unsicherheiten aller am Bau Beteiligten. Diese Gesetzeslücken müssen endlich geschlossen werden. Deshalb muss der Verbraucherschutz beim Bauträgervertragsrecht im nächsten Koalitionsvertrag nicht nur dringend berücksichtigt, sondern auch in der anstehenden Legislaturperiode realisiert werden. Hier geht es um die Existenz vieler Bürgerinnen und Bürger, die mit ihrem Kauf- oder Bauabsichten einen erheblichen Beitrag zum Wohnungsbau in Deutschland leisten“.
