

## **Mehr Rechtssicherheit bei Bauträgerverträgen**

### **Ausgangslage: Problembeschreibung aktuell**

Aktuell rollt eine Insolvenzwelle durch die Bauträgerbranche. Laut Institut der Deutschen Wirtschaft (IW-Köln) 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 Welle setzt sich bis dato ungehindert fort. Die Praxis zeigt die Probleme im Insolvenzfall des Vertragspartners. Will ein:e Verbraucher:in eine Wohnung vom Bauträger erwerben, bezahlt sie für Eigentum, das zunächst auf dem Grundstück des Bauträgers noch fertig gebaut werden muss. Erst mit Fertigstellung bekommt der bzw. die Käufer:in ihre Wohneinheit übergeben. Geht der Bauträger während der Bauphase Pleite, kommt es zu erheblichen Bauzeitverzögerungen und Mehrkosten, die teilweise die finanzielle Leistungsfähigkeit der Erwerber übersteigen.

Wohnungskäufer:innen können heute keinen rechtssicheren Vertrag mit einem Bauträger abschließen. Im Gegensatz zu Verbraucher:innen, die ein Haus auf eigenem Grund bauen, bestehen für Erwerber:innen einer Neubauwohnung gravierende Gesetzeslücken. Der gesetzliche Verbraucherschutz muss aber sowohl für Bauherren als auch für Wohnungskäufer:innen auf gleichem Niveau gegeben sein. Der Verbraucherschutz für Erwerber:innen selbstgenutzten Wohneigentums im Bauträgervertragsrecht muss daher dringend verbessert werden. Dass die Insolvenzabsicherung dringend notwendig ist, zeigen die aktuellen Bauträgerinsolvenzfälle – und es drohen weitere.

### **Wohnungskäufer sind eine relevante Verbrauchergruppe**

Etwa 150.000 Wohnungen, folgt man den Zahlen des Statistischen Bundesamtes, müssen jährlich durch Selbstnutzer:innen errichtet werden, um das Wohnungsbauziel von 400.000 Wohnungen zu erreichen. Verbraucher:innen investierten über 40 Milliarden Euro in den Kauf neu errichteter Wohnungen. Das Bauträrgeschäft wird weiterhin eine entscheidende Rolle spielen, um der Wohnungsknappheit vor allem in Ballungsgebieten entgegenzuwirken. Angesichts der Relevanz der Verbrauchergruppe, die erhebliche Eigenmittel aufwenden, um mehr Wohnraum zu schaffen, müssen die bestehenden Gesetzeslücken schnell geschlossen werden.

### **Keine Zweiklassengesetzgebung bei der Bildung privaten Wohneigentums**

Trotz gelungener Fortschritte beim Bauvertragsrecht bestehen beim Erwerb einer Neubauwohnung weiterhin gravierende Gesetzeslücken. Diese gilt es in der jetzigen

Legislaturperiode zu schließen. Denn: Der Verbraucherschutz muss sowohl für private Bauherren als auch für Wohnungskäufer:innen auf gleichem Niveau gegeben sein. Darauf warten die Verbraucher:innen mittlerweile mehr als 10 Jahre.

### **Existenzbedrohenden Situationen des Erwerbers durch Bauträgerinsolvenz**

Viele Praxisbeispiele zeigen die Probleme im Insolvenzfall des Vertragspartners. Will ein:e Verbraucher:in eine Wohnung vom Bauträger erwerben, bezahlt sie für Eigentum, das zunächst auf dem Grundstück des Bauträgers noch fertig gebaut werden muss. Erst mit Fertigstellung bekommt der bzw. die Käufer:in ihre Wohneinheit übergeben. Geht der Bauträger während der Bauphase Pleite, kommt es zu langen und teuren Rechtsstreitigkeiten.

- **Die Fortführung des Baus liegt im Ermessen des Insolvenzverwalters.** Dieser kann die Entscheidung monatelang hinauszögern. Der bzw. die Käufer:in kommt nach aktueller Rechtslage kaum aus dem Vertrag. Ein Recht auf Kündigung des Vertrags steht dem bzw. der Käufer:in nach dem Gesetz nicht zu und eine ausreichende finanzielle Absicherung des bzw. der Käufer:in beim Rücktritt ist in der Praxis nicht vorhanden. Eine Klage hilft nicht weiter. Außerdem kostet sie viel Zeit und Geld, da Rechtsschutzversicherungen i.d.R. keine Baurechtsstreitigkeiten im relevanten Umfang übernehmen. Die Verfahren dauern Jahre, ohne dass der bzw. die Kläger:in am Ende – trotz richterlich zugesagtem Anspruch – ihr Geld wiedersieht.
- **Das derzeitig weit verbreitete Vormerkungsmodell erweist sich in der Praxis ebenfalls vielfach als verbraucherfeindlich.** Es ist gerade im Bereich von Insolvenzen des Bauträgers mit hohen Risiken für den bzw. die Verbraucher:in verbunden. Der bzw. die Erwerber:in kann entweder das Eigentum an einem unfertigen Bauwerk erlangen. Dann müsste sie den Bau in Eigenregie auf eigene Kosten fortführen.
  - o Problem hierbei ist erstens, dass in der Praxis insolvenzbelastete Baustellen viele Baumängel aufweisen. Diese zu beheben kostet zusätzlich zur Fertigstellung viel Geld.
  - o Zweitens setzt die Fortsetzung des Baus die Einigkeit aller anderen Eigentümer:innen voraus. Viele sind in einer ähnlichen finanziellen Notsituation. In der Praxis gibt es viele Fälle, in denen einige einer Erwerberrgemeinschaft gar keine zusätzlichen finanziellen Mittel haben, um den Bau in Eigenregie fortzusetzen. Die Alternative ist der Verzicht auf die Vormerkung – womit der bzw. die Erwerber:in kein Eigentum erhält.

Dann hätte sie zwar einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Abschläge, dieser ist aber wegen der Insolvenz kaum werthaltig, so dass der bzw. die Erwerber:in hohe finanzielle Verluste tragen muss.

### **Lösungsvorschlag des BSB: Gesetzliche Absicherung des Bestellers**

Selbstnutzende Wohnungskäufer schaffen Wohnraum – sie brauchen mehr gesetzlichen Verbraucherschutz im Insolvenzfall. Deshalb sind im Bauträgervertragsrecht eine ausreichende finanzielle Absicherung der Erwerber:innen und ein Recht auf Rückabwicklung des Vertrags bei Insolvenz des Bauträgers zu regeln.

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 Verbraucherinnen und Verbraucher das Insolvenzrisiko wirksam zu reduzieren. Dies entspricht auch der Empfehlung unter Gliederungspunkt B I 3g) des Abschlussberichts der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht beim BMJV vom 19.06.2019, an der der BSB mitgearbeitet hat.

Der BSB schlägt deshalb ein Wahlrecht vor: Entweder die Kaufpreisrate i.H.v. 96,5 Prozent des Gesamtpreises wird bei Abnahme fällig. Oder die bzw. der Käufer:in zahlt Abschläge nach MaBV und erhält gleichzeitig ein gesetzlich geregeltes, abgesichertes Rückabwicklungsrecht 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.

### **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, wenn der Bauträger nicht weiterbaut, 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 (Richterrecht basierend auf § 314 BGB) auch für Bauträgerverträge. Mit Inkrafttreten der Bauvertragsreform wurde allerdings im § 650t Abs. 2 BGB geregelt, dass der § 648a BGB hier keine Anwendung findet. Das heißt die Erwerber:innen können den Werkvertragsteil eines Bauträgervertrags aus wichtigem Grund nicht mehr kündigen. **Als ein erster Schritt, um die den Verbraucherschutz für Käufer:innen zu verbessern, müsse nur der § 648a im § 650t Abs. 2 BGB gestrichen werden.**

Auch wenn diese Änderung die grundsätzliche Problematik des Bauträgervertragsrechts im Insolvenzfall des Bauträgers mit gravierend negativen zeitlichen und finanziellen Folgen für den bzw. die Erwerber:in nicht gänzlich löst, wäre eine solche Änderung eine spürbare Hilfestellung und ein Instrument zumindest in den Fällen, in denen Bauträger ohne Insolvenzantrag einfach abtauschen und nicht mehr leisten (steckengebliebener Bauträgervertrag) oder die Fortführung der Unternehmung unter Leitung eines Insolvenzverwalters höchst unwahrscheinlich ist, die Entscheidungsverkündung des Insolvenzverwalters sich aber über Monate in die Länge zieht.

Zumindest in diesen Fällen kann eine Teilkündigung zur Wiedererlangung der Handlungsfähigkeit des Erwerbers führen, der nun einen anderen Unternehmer suchen und mit der Fertigstellung des Bauvorhabens beauftragen kann, ohne im Gegenzug seine Rechte z.B. durch Vorleistung in Form von Abschlagszahlungen oder Mängelbeseitigungs- bzw. Schadenersatzansprüchen ggü. den insolventen Bauträger gänzlich zu verlieren.