



## Der negative Trend zu weniger Bautätigkeit setzt sich fort

Vor allem neu zu bauen, bleibt einer Minderheit von Besserverdiener:innen vorbehalten. Modernisierungen geraten weiter ins Stocken. Wenn gebaut wird, sehen sich die Verbraucher:innen mit diversen Verstößen gegen das Bauvertragsrecht konfrontiert. Das zeigt das 4. BSB-Expertenpanel, eine aktuelle Umfrage zur Bausituation unter den BSB-Bauherrenberater:innen.

Seite 02

### WOHNEIGENTUMSBILDUNG

Warten auf die Förderung für den Kauf von Bestandsgebäuden

Seite 04

### KLIMASCHUTZ UND MODERNISIERUNG

Auflagen der EU-Gebäuderichtlinie werden für Eigenheimbesitzer:innen entschärft

Seite 04

### WOHNEIGENTUMSBILDUNG

Marktferne Zugangsvoraussetzungen wurden endlich angepasst

Seite 05

### KLIMASCHUTZ UND MODERNISIERUNG

BEG EM: Förderung nur von bestimmten Heizvarianten

Seite 06

### BAUPOLITISCHES FORUM

Baupolitik verändern, statt Zukunft verbauen – zukunftsweisende Impulse für Bauherren und Politik beim Baupolitischen Forum

Seite 07

### STUDIE

Alarmierende Ergebnisse: Extremwetterereignisse verursachen immer höhere Schäden an Wohngebäuden

Seite 08

### URTEILSKOMMENTAR

Verbraucherbauvertrag begründet Widerrufsrecht

Seite 09



## BSB-EXPERTENPANEL

# Der negative Trend zu weniger Bautätigkeit setzt sich fort



**Vor allem neu zu bauen, bleibt einer Minderheit von Besserverdiener:innen vorbehalten. Modernisierungen geraten weiter ins Stocken. Wenn gebaut wird, sehen sich die Verbraucher:innen mit diversen Verstößen gegen das Bauvertragsrecht konfrontiert. Das zeigt das 4. BSB-Expertenpanel, eine aktuelle Umfrage zur Bausituation unter den BSB-Bauherrenberater:innen.**

Unsere Expert:innen bilden ein bundesweites Netzwerk aus Bausachverständigen und Fachanwält:innen für Bau- und Architektenrecht, die bautechnische und baurechtliche Verbraucherberatung anbieten.

## Eigentumserwerb ist für die Mehrheit der Deutschen nicht realisierbar

Der Trend hat sich seit der letzten Befragung im Mai 2023 verstärkt. Der Eigentumserwerb und somit die Bautätigkeit geht aufgrund der schlechten Marktkonditionen weiter zurück. Die Ausgaben, also die Material- und Baukosten, und die Zinsen sind jeweils für sich eine Belastung. Das Problem liegt vor allem in dem gleichzeitigen Anstieg der beiden Kostenfaktoren in relativ kurzer Zeit. Nur höhere Baukosten sind verkräftbar, nur höhere Zinsen auch. Aber wenn zu den höheren Baukosten gleichzeitig höhere Zinsen anfallen, ist für die Meisten ein Bauprojekt nicht mehr leistbar.

Bauherren geben ihre Bauvorhaben auf, verschieben sie um mehrere Jahre oder zögern mit der Planung in der Hoffnung, dass wenigstens die Zinsen etwas fallen werden. Höhere Energiestandards steigern die Bau-

kosten zusätzlich. Eine günstigere Bauweise ist wegen der Anforderungen wie z. B. durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Bauherren kaum möglich. Hier zeigt sich deutlich der Zielkonflikt zwischen erschwinglichem Wohnraum und Klimaschutz. Hinzu kommen die Bau-nebenkosten, die weiterhin durch die hohen Grunderwerbsteuersätze der Länder hoch sind.

## Fachmangelproblematik hat sich nicht entschärft

Auf der einen Seite fehlen den Firmen Fachkräfte, es mangelt vor allem an Nachwuchs. Die zu geringen Personalkapazitäten haben laut dem BSB-Experten-netzwerk Auswirkungen auf viele Bauprojekte und verursachen Verzögerungen im Bauablauf und der Fertigstellung. Auf der anderen Seite ist zu beobachten, dass erste Bauunternehmen ihr Personal abbauen. Was die Fachkräftesituation nicht entschärft wird.

## Verstöße gegen das Bauvertragsrecht sind nicht selten

Unsere Expert:innen beobachten, dass die Verbraucher:innen weiterhin diversen Risiken gegenüber den Firmen ausgesetzt sind. So sind Ratenzahlungen nicht an die gesetzlichen Vorgaben der Makler- und Bauträger-

verordnung (MaBV) angepasst. Rechnungen werden immer früher gestellt, obwohl Bauabschnitte nicht bzw. nicht mangelfrei fertiggestellt wurden. Es kommt also zu einer Art Vorkasse, die nicht zulässig ist. Teilweise drohen Firmen an, nicht weiter zu bauen, wenn der Bauherr keine Vorauszahlung leistet. Hier zeigt sich, dass Verbraucher:innen noch besser gesetzlich geschützt werden müssen.

## Auch Sanierungen sind zu teuer

Auch die Sanierungsvorhaben stagnieren in den meisten Regionen. Die Ausgaben werden von Verbraucher:innen derzeit als zu hoch angesehen und die Eigenmittel der Selbstnutzer:innen reichen nicht aus, um die geforderten und wünschenswerten Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen. Die hohen Material- und Baukosten, die Kreditkonditionen und Unsicherheiten bzgl. der gesetzlichen Anforderungen sind auch hier weiterhin die wesentlichen Faktoren, so die Einschätzung der Expert:innen.

Wer eine Bestandsimmobilie erwirbt, hat oft nicht mehr das Geld für die Modernisierung übrig. Hinzu kommen das höhere Kostenrisiko im Altbau und das fehlende Wissen der Bauherren, welche Maßnahmen am sinnvollsten sind. Eine unabhängige Beratung und ganzheitliche Betrachtung der Immobilie sind existenziell bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Planlos einzelne Maßnahmen durchzuführen, führt häufig zu geringen Energieeinspareffekten.

Konkret

### Fazit unserer Expert:innen

Es besteht die Hoffnung, dass durch die mangelnden Aufträge die Preise im nächsten Jahr leicht sinken werden und Baukosten dadurch zumindest etwas fallen. Das allein wird aber keinen Anstieg der Bautätigkeit nach sich ziehen. Hier ist auch die Politik gefragt, die Rahmenbedingungen, wie die Senkung der Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Wohneigentum, zu verbessern, Förderprogramme praktikabel mit realistischen Konditionen anzubieten, die tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Einsparungen zu fördern und nicht nur auf starre technische Anforderungen zu setzen. Zu hohe Anforderungen an den Grad der Sanierung können problematisch sein, da sich die Maßnahmen in Bezug auf die Lebensdauer mancher Objekte wirtschaftlich nicht immer rentieren.



© Die Hoffotografen

**Florian Becker**  
BSB-Geschäftsführer

### KOMMENTAR

## Bautätigkeit sinkt, Verunsicherung steigt

Der Rückblick bei unserem Baupolitischen Forum auf die Lage der Selbstnutzer:innen und die, die es werden wollen, in den letzten zwei Jahren, hat gezeigt, dass es dringend wirksame Initiativen braucht, um die Wohneigentumsbildung und die Sanierungsquote zu steigern.

Aber auch die Ergebnisse des vierten BSB-Expertenpanels lassen darauf schließen, dass es ohne verbraucherfreundliche, transparente, praxisnahe und planbare Förderinstrumente nicht zu mehr Eigenheim erwerben und Modernisierungsvorhaben kommen wird.

Das Bundesverfassungsgerichtsurteil, nachdem die „Corona-Gelder“ nicht für den Klimaschutz umgewidmet werden dürfen, erhöht die Verunsicherung der Verbraucher:innen nun noch mehr. Es ist unklar, welche Programme es in welchem Umfang 2024 und darüber hinaus überhaupt geben wird. Wenn das kommende Jahr kein verlorenes Jahr für die Eigentumsbildung und den Klimaschutz im Gebäudebereich werden soll, muss die Bundesregierung schnell für Klarheit und Planungssicherheit sorgen, damit die Verbraucher:innen ihre Investitionen in nachhaltige und energieeffiziente Bauvorhaben fortsetzen.



## WOHNEIGENTUMSBILDUNG

# Warten auf die Förderung für den Kauf von Bestandsgebäuden

Das im Rahmen des Wohnungsgipfels im September angekündigte Programm „Jung kauft alt“, welches Familien beim Kauf von Bestandsgebäuden unterstützen soll, lässt weiterhin auf sich warten. Obwohl der Start für den 1. Januar 2024 angekündigt ist, sind noch keine Details bekannt. Viele Familien warten auf Informationen, um bei ihrer Planung einen wichtigen Schritt weiterzukommen.



© Manfred Raber

Andreas May

Vertretungsberechtigter Vorstand

Ein gut aufgesetztes, praktikables Förderprogramm, das die Eigentumsbildung im Bestand unterstützt, hat großes Potenzial eine hohe Schlagkraft zu entfalten. Die Mehrheit der Wohneigentumsbildung findet im Bestand statt. Und durch die noch höheren Kosten im Neubau erhöht sich das Interesse am Kauf von Bestandsimmobilien, weil es, wenn überhaupt, die einzige finanziell stemmbare Möglichkeit ist, Wohneigentum zu bilden. Doch eine Förderung für den Bereich gibt es seit fast zwei Jahren nicht mehr.

Die Details für das zum 1. Januar 2024 angekündigte Programm der Bundesregierung lassen auf sich warten. Die wenigen Eckdaten, die bisher bekannt sind, verbreiten eher Ernüchterung. Schon allein die begrenzte Laufzeit von zwei

Jahren erscheint nicht zielführend und hemmt die langfristigeren Planungen von Familien. An die Förderung beim Kauf soll eine Sanierungspflicht des Gebäudes auf ein bestimmtes energetisches Niveau gekoppelt werden. Hier wäre es wünschenswert, einen längeren Umsetzungszeitraum als die zwei Jahre, die das Gebäudeenergiegesetz (GEG) für bestimmte Maßnahmen bereits vorschreibt, zu haben. **Durch die eingefrorenen Gelder für den Klima- und Transformationsfonds (KTF) durch das Bundesverfassungsgerichtsurteil ist unklar, ob das Programm überhaupt kommt.**

Wir als BSB appellieren deshalb an die Bundesregierung, zügig für Transparenz und Planungssicherheit zu sorgen, um weitere Verunsicherung bei den Verbraucher:innen zu vermeiden.

Das heißt konkret, wenn das Programm eine Breitenwirkung entfalten und die Eigentumsbildung somit nennenswert befördern soll:

- ▶ Schnelle Veröffentlichung der Förderbedingungen
- ▶ Längere Laufzeit des Programms über die geplanten 2 Jahre hinaus
- ▶ Keine Einschränkungen auf Altbauten, die 30 Jahre oder älter sind, wie es sie auf kommunaler Ebene bei dem Programm gibt
- ▶ Umsetzungszeitraum für Sanierungen auf mindestens 3 Jahre festsetzen

Konkret



Förderung Bestandskauf | Wohneigentum für Familien | Planungssicherheit

## KLIMASCHUTZ UND MODERNISIERUNG

# Auflagen der EU-Gebäuderichtlinie sollen für Eigenheimbesitzer:innen entschärft werden

Die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen können aufatmen. Der sehr rigide Ansatz von EU-Kommission und EU-Parlament, die Sanierung der „worst performing buildings“ in sehr kurzen Zeitabständen auf höhere Energieeffizienzklassen zu trimmen, wurde im Rahmen der Trialogverhandlungen von den EU-Staaten entschärft. Die EU-Kommission darf nicht wieder zurückrudern und zu ihrem rigorosen Ansatz zurückkehren.

Das ist ein gutes Zeichen für die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen. Dass die EU-Kommission mit der Gebäuderichtlinie weitreichende Pflichten zur energetischen Modernisierung für den einzelnen Gebäudebe-

stand vorgeben wollte, wird von der Bundesregierung zurecht kritisch gesehen. Durch diese wären die Besitzer:innen von Ein- und Zweifamilienhäusern einseitig stark belastet worden, zusätzlich zu den nationalen Auf-

lagen u.a. durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die geplante Änderung der Gefahrstoffverordnung.

Der Kompromisstext schlägt nun einen Durchschnittsansatz für den gesamten Gebäudebestand vor, anstatt die EU-Sanierungsanforderungen auf einzelne Gebäude anzuwenden. Trotzdem werden Immobilienbesitzer:innen handeln müssen. Obwohl nicht mehr die einzelne Immobilie betrachtet wird, bleibt ein gewisser Sanierungsdruck. Wer die Kosten dafür letztlich tragen soll, ist unklar. In den vergangenen Monaten verloren Bestandsimmobilien in Deutschland durch die geplanten nationalen und europäischen Verschärfungen messbar an Wert. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen liegen vor allem im ländlichen Raum oft höher, als die zu erwartende Wertsteigerung der Immobilie durch die Baumaßnahmen.

Die Ampelregierung sollte nicht auf Repressionen, sondern auf Anreize setzen, die motivieren und tatsächlich zu einer höheren Modernisierungs- und Sanierungsquote führen.

### Nicht nur das maximal Mögliche fordern

Mindestanforderungen sollten nicht immer nur auf das maximal Mögliche abzielen. Auch mit „kleineren“ Maß-

nahmen kann ein großer Effekt für die Energieeffizienz eines Bestandsgebäudes erzielt werden. Angesichts der notwendigen millionenfachen Sanierungsmaßnahmen sollten auch niedriginvestive und Lowtech-Maßnahmen berücksichtigt werden, die zusammen genommen ebenfalls einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können.

Unser Modell des Bauklimageldes zeigt, wie ein solches Instrument individuelle Sanierungsmaßnahmen unkompliziert und direkt fördern könnte: [www.bsb-ev.de/bauklimageld](http://www.bsb-ev.de/bauklimageld)

Konkret

Anhand einer Vorher-Nachher-CO<sub>2</sub>-Bilanzierung der Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe des Energieausweises kann der Effekt schnell und unkompliziert ermittelt und durch eine direkte Förderung belohnt werden. Auf diese einfache Weise könnten viele Immobilienbesitzer:innen motiviert werden, eine Sanierung durchzuführen.



Sanierungsmaßnahmen | Durchschnittsansatz | Lowtech-Maßnahmen | Energieeffizienz

## WOHNEIGENTUMSBILDUNG

# Marktferne Zugangsvoraussetzungen wurden endlich angepasst

**Es ist erfreulich, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) unsere Forderung und die vieler anderer Verbände ernst genommen und die Förderkonditionen des Wohneigentumsprogramms für Familien (WEF) nachgebessert hat.**

Bei nur gut 200 geförderten Familien seit Juni 2023 konnte die Bundesregierung nicht ausblenden, dass das Programm in seiner ursprünglichen Form keinen nennenswerten Anteil an der Förderung von Wohneigentum für Familien leistete. Eine große Hürde bleibt jedoch: Die Pflicht zum Bau des Standard EH 40, der generell höhere Baukosten verursacht.

### Großer Ansturm wird ausbleiben

Es ist deshalb davon auszugehen, dass trotz der Erweiterung der Konditionen, weiterhin wenige Familien die Förderung in Anspruch nehmen können. Hinzu kommt, dass neben dem KfW-Kredit in der Regel eine normale Bankfinanzierung hinzukommen muss, um die Neubaukosten zu stemmen. Die Banken fordern aber gegenwärtig nicht

wie vor der Zinswende zehn bis 15 Prozent Eigenkapital, sondern 30 Prozent und mehr. Bei einem Neubau, der selten weniger als 500.000 Euro kostet, müssen Familien 150.000 bis 200.000 Euro selbst aufbringen, bevor sie an eine Baufinanzierung mit KfW-Kredit denken können.

### Staatliche Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum durch fehlende Gelder im Klima- und Transformationsfond (KTF) gefährdet?

Auch wenn die Wohneigentumsförderung für Familien laut BMWSB durch das Bundesverfassungsgericht in diesem Jahr nicht von Kürzungen oder einem Sofortstopp betroffen ist und weiterhin Anträge bei der KfW gestellt werden können, ist unklar, ob die Finanzierung des Programms im nächsten Jahr wirklich durch den KTF gesichert ist.

**Um zusätzliche Verwirrung und Unsicherheit bei den Verbraucher:innen zu vermeiden, muss jetzt rasch für Klarheit gesorgt werden.**



Wohneigentum für Familien | angepasste Förderbedingungen | Förderzahlen

## KLIMASCHUTZ UND MODERNISIERUNG

# BEG EM: Förderung nur von bestimmten Heizvarianten

Die geplante Anpassung der Bundesförderung für effiziente Gebäude für Einzelmaßnahmen (BEG EM) lässt daran zweifeln, ob tatsächlich eine Technologieoffenheit beim Heizen angestrebt wird. Die im Gebäudeenergiegesetz (GEG) genannten privilegierten Heizarten, für die die Erfüllung der 65-Prozent-Vorgabe grundsätzlich angenommen wird, sollen in der BEG EM nicht alle gleich behandelt werden, etwa Stromdirekt- und Biomasseheizungen. Der Bundestag verursacht Bürokratie durch praxisferne Förderbedingungen.

## Das sieht der Bauherren-Schutzbund (BSB) kritisch.

Auf der einen Seite wird beispielsweise die Biomasseheizung als 65-Prozent-Erfüllungsoption im GEG anerkannt. Aber eine gleichwertige Förderung erhalten die Immobilienbesitzer:innen beim Einbau dieser nicht. Das heißt, es gibt „gute“ förderwürdige Erfüllungsoptionen und „schlechte“ Erfüllungsoptionen, die nicht oder nur unter bestimmten Bedingungen gefördert werden. Das stellt die Privilegierung der Heizungsarten in der GEG-Novelle infrage. Wieso Heizungsvarianten als Erfüllungsoptionen zugelassen sind, die durch die Hintertür wieder einkassiert werden, bleibt unklar.

## Beantragung erst nach Beauftragung verursacht zusätzliche Bürokratie für Firmen und Beauftragende

Der Bundestag beabsichtigt mit der neuen Förderrichtlinie, dass erst dann ein Förderantrag gestellt werden kann, wenn die geplanten Maßnahmen bereits beauftragt sind und die Beauftragung eine auflösende oder aufschiebende Bedingung enthält, also an die Zusage der Förderung geknüpft ist. Zudem muss aus der Beauftragung hervorgehen, dass die Maßnahme innerhalb der Bewilligungsfrist von 36 Monaten umgesetzt wird.

Diese Bedingung geht an der Realität von Eigentümer:innen und Firmen vorbei und ist keine verbraucherfreundliche Umsetzung. Die Firmen werden beauftragt, wissen aber nicht, ob sie den Auftrag, den sie für einen bestimmten Zeitraum zusagen, auch wirklich durchführen können. Zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe ist unklar, ob der Beauftragende die Förderung überhaupt erhält und wenn er sie erhält, wann die Förderzusage kommt. Dieser bürokratische Aufwand wird selbstnutzende Wohneigentümer:innen abschrecken, ihre Immobilie zu sanieren, weil die Planbarkeit, ob sie eine Förderung erhalten, unsicher ist. Ebenso werden Firmen vor dem Dilemma stehen, Aufträge anzunehmen, die möglicherweise nicht zur Durchführung kommen und trotzdem ihre Kapazitäten für andere Kunden binden.

**Fazit:** Eine Erhöhung der Sanierungsquote und somit die Förderung des Klimaschutzes werden durch diese komplizierten Bedingungen nicht erreicht.

## iSFP bedarf einer qualitativ hochwertigen Umsetzung

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) ist ein sinnvolles Informationsinstrument für Verbraucher:innen. Allerdings kommt es auch hier auf die Qualität an: Bei seiner Erstellung muss darauf geachtet werden, dass eine unabhängige, auf das individuelle Gebäude zugeschnittene Beratung von qualifizierten Expert:innen erfolgt. Diese Expert:innen sollten auch planerische Erfahrungen vorweisen, um für die Eigenheimbesitzer:innen einen sinnvollen Fahrplan anfertigen zu können, der durch die empfohlenen Maßnahmen eine wirtschaftlich sinnvolle Verbesserung der Energieeffizienz der Immobilie erreicht. Eine rein digitalisierte Energieberatung anhand von Fotos und ohne Ortsbesichtigung, wie sie manch neuer Marktteilnehmer anbietet, halten wir für nicht zielführend und sollte nicht zugelassen werden.

Die Qualität des iSFP entscheidet mit über die Qualität der Baumaßnahmen, über den Grad der Einsparung und letztlich über Planungs- und Baumängel. Auch ein kurzfristiger Engpass bei der Verfügbarkeit von Energieeffizienzexpert:innen sollte nicht durch Absenkung der Beratungsqualität ausgeglichen werden. Die Folgen einer unzureichenden Beratung hätten die Verbraucher:innen z.B. durch erhöhte Verbrauchskosten, Baumängel und -schäden die nächsten Jahrzehnte zu tragen – und dem Klimaschutz wäre ein Bärendienst erwiesen.

**Effektivität und Wirtschaftlichkeit einer energetischen Modernisierungsmaßnahme muss gegeben sein. Dann ist sie die beste Werbung für mehr Modernisierungen und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.**



Sanierung | Steigerung der Energieeffizienz |  
65-Prozent EE | Ungleiche Förderung |  
Bürokratiemonster

## Moderation

- Christian Huttenloher, Generalsekretär Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.



## BAUPOLITISCHES FORUM

# Baupolitik verändern, statt Zukunft verbauen – zukunftsweisende Impulse für Bauherren und Politik beim Baupolitischen Forum

„Geplatze Eigenheimträume? Eine Zwischenbilanz nach zwei Jahren Ampelkoalition“ war das Thema des Baupolitischen Forums des Bauherren-Schutzbunds (BSB) am 18. Oktober.

Der BSB diskutierte über die Sorgen und Nöte selbstnutzender Bauherren und darüber wie eine verbraucherfreundliche Baupolitik aussehen kann. Dabei wurde der Blick auf die Situation der selbstnutzenden Wohneigen-

tümer:innen und die, die es werden wollen, geworfen. Vor allem wurde nach Perspektiven und Lösungswegen gesucht, um die negative Stimmung unter Bau- und Kaufwilligen zu verbessern, und wie mehr Menschen Wohneigentum erwerben können.

Zwei mögliche Lösungswege wurden auf dem Baupolitischen Forum deutlich, die auch der BSB schon seit Langem fordert.

**1. Die Absenkung der Grunderwerbsteuer beim Erwerb vom selbstgenutzten Wohneigentum.** Die schon lange angekündigte Möglichkeit für die Länder, Freibeträge für den Erwerb von Wohneigentum einzuführen, ist bisher nicht umgesetzt worden. Verbraucher:innen hatten große Hoffnungen in diese Maßnahme gesetzt.

**Unser Vorschlag** für die Länder sieht eine Staffelung der Grunderwerbsteuer vor: Auf die ersten 200.000 Euro des Kaufpreises werden keine Steuern erhoben. Auf die nächsten 200.000 Euro sollten drei Prozent anfallen, auf die darüberhinausgehenden sechs Prozent Grunderwerbsteuer. So würden den Ländern kaum bedeutende Steuereinnahmen verloren gehen.

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

**2. Der Ausbau des gesetzlichen Verbraucherschutzes.** Vor allem die zahlreichen Bauträgerinsolvenzen in den letzten Monaten und die dadurch verursachten existenzbedrohenden Situationen für hunderte Wohneigentumserwerb:innen haben unmissverständlich gezeigt, dass hier dringend Handlungsbedarf besteht.

**Hier gilt es, endlich durch Einführung einer verpflichtenden Rückabwicklungssicherheit die gesetzliche Lücke im Bauträgervertragsrecht zu schließen.**

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

Konkret

Weitere Informationen und die Vorträge des Baupolitischen Forums sind verfügbar unter: [www.bsb-ev.de/bpf](http://www.bsb-ev.de/bpf)





## STUDIE

# Alarmierende Ergebnisse: Extremwetterereignisse verursachen immer höhere Schäden an Wohngebäuden

Eine aktuelle Studie im Auftrag des Bauherren-Schutzbunds hat ergeben, dass Immobilien vermehrt von den Auswirkungen von Extremwetterereignissen betroffen sind. Solche Ereignisse, darunter Hagel, Starkregen und Stürme, verursachen erhebliche Schäden an Gebäuden. Dabei werden die steigende Anzahl und Intensität dieser Ereignisse von den bestehenden Baunormen und Ausführungsbestimmungen noch nicht ausreichend berücksichtigt. Bauherren und Immobilienbesitzer:innen müssen bisher ihr individuelles Schadenrisiko selbst ermitteln und bauliche Vorsorgemaßnahmen treffen.

Die Studie, die in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauforschung e.V. und der VHV Allgemeine Versicherung AG entstanden ist, zeigt, dass die durchschnittlichen Schadenhöhen aufgrund von Extremwetterereignissen in den letzten Jahrzehnten gestiegen sind. In den Jahren 1976 bis 1995 betrug die durchschnittliche Schadenhöhe 465 Euro. In den darauffolgenden 20 Jahren hat sie sich verdoppelt und in den letzten sechs Jahren sogar verdreifacht, wobei einzelne Ereignisse weitaus höhere Schadenkosten verursachten. Insbesondere Schäden während der Bauphase aufgrund von Niederschlägen oder Hochwasser betragen durchschnittlich mehr als 15.700 Euro.

## Anpassung von Gebäuden an die sich verändernden Wetterbedingungen immer wichtiger

Die Untersuchung macht deutlich, dass Schäden durch Extremwetterereignisse vielfältig und komplex sind. Von geringfügigen Schäden bis hin zu vollständigen Zerstörungen von Gebäuden reicht das Spektrum. Neu in der Studie ist die Erkenntnis, dass anhaltende

Trockenheit zu Bauwerksschäden führen kann, indem sie zu Bodenveränderungen und damit zu Rissen und Setzungen an Gebäuden führt. Zusätzlich kann an heißen Tagen eine Verformung von Bauteilen oder sogar Spannungsrisse in großen Glasscheiben auftreten.

Eine der wesentlichen Erkenntnisse der Untersuchung lautet, dass nahezu jede Immobilie von einem unvorhersehbaren Extremwetterereignis getroffen werden kann. Hier zeigt sich, dass die Prozesse beim Planen und Bauen sowie die Qualität der Gebäude und baulichen Anlagen an die sich wandelnden Bedingungen angepasst werden müssen. **Baunormen allein sind bisher oft nicht ausreichend, da sie aktuell nur mittlere Wetterereignisse berücksichtigen und nicht die klimatischen Veränderungen der letzten Jahre. Diese Anpassung gilt es also dringend nachzuholen.**

Die vollständige Studie kann unter [www.bsb-ev.de/studien](http://www.bsb-ev.de/studien) heruntergeladen werden.



## URTEILSKOMMENTAR

# Verbraucherbauvertrag begründet Widerrufsrecht

**BSB-Vertrauensanwalt Manfred Raber kommentiert den Beschluss des OLG Düsseldorf Urteil vom 01.06.2023 - 22 U 100/23**

Es gibt viele Gründe, die einen Verbraucher veranlassen können, einen bereits geschlossenen Verbraucherbauvertrag rückgängig zu machen. Umso erstaunlicher ist es, dass Unternehmer trotz der seit 01.01.2018 bestehenden klaren Rechtslage noch immer Verbraucherbauverträge abschließen, ohne auf eine einheitliche Widerrufsbelehrung zu achten, aus der sich Name, ladungsfähige Anschrift und Telefonnummer desjenigen ergibt, gegenüber dem der Verbraucher seinen Widerruf erklären muss.

In diesen Fall schlossen die Parteien einen Bauvertrag, wonach sich der Unternehmer verpflichtete, ein Haus auf einem vom Bauherrn noch zu erwerbenden Grund-

stück zu errichten. Dabei vereinbarten die Parteien ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass die Finanzierung nicht zustande kommt. Der Grundstückserwerb durch den Bauherrn scheiterte, er erklärte den Rücktritt gegenüber dem Unternehmer und klagte auf Rückzahlung getätigter Abschläge.

Die Antwort des OLG Düsseldorf war eindeutig. Ohne Widerrufsbelehrung erlischt das Widerrufsrecht erst nach zwölf Monaten und 14 Tagen. Übt der Verbraucher das Widerrufsrecht rechtzeitig innerhalb dieser Frist aus, steht dem Unternehmer weder ein Vergütungsanspruch noch ein Wertersatzanspruch für erbrachte Leistungen zu.



© Manfred Raber

**Manfred Raber**

Vertrauensanwalt des BSB



Urteil | Verbraucherrechte | Verbraucherbauvertrag | Widerrufsrecht

## 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)