

Die Bauträgerfalle

Käuferschutz. Es ist ein Skandal, über den kaum einer spricht: Wer in Deutschland eine Wohnung vom Bauträger kauft, zahlt lange, ohne Eigentümer zu sein. Läuft es schlecht, verbrennt der Erwerber viel Geld und ist unzureichend geschützt. Doch weder die um ihr Image besorgte Immobilienbranche noch die Politik, die mehr Wohnungsbau will, sehen Handlungsbedarf.

Für die größte Investition, die ein Durchschnittsdeutscher in seinem Leben tätigt, gibt es kein tragfähiges Sicherheitsnetz. Gemeint ist der Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger. Obwohl dabei immer mal einiges schiefgeht: Ein Hochhaus-Umbau, der nicht vorangeht und die Käufer einer jahrelangen finanziell schmerzhaften Hängepartie aussetzt; ein Bauträger, der seine angefangenen Wohnanlagen lieber insolvent gehen lässt, als sie fertigzubauen; ein Insolvenzverwalter, der die Erwerber eines halbfertigen Wohnkomplexes unter Druck setzt, Geld nachzuschießen, damit sie nicht komplett auf ihrem Investment sitzen bleiben. Die Beispiele sind mannigfaltig.

Trotzdem unternimmt keine der sonst so regulierungsfreudigen deutschen Instanzen je etwas dagegen. Die Kaufverträge werden weiterhin nach der im Jahr 1974 in Kraft gesetzten Makler- und Bauträgerverordnung (MABV) abgeschlossen. Die verlangt den

Käufern von Wohnungen in Mehrfamilienhausprojekten die Zahlung nach Baufortschritt in bis zu sieben Raten ab. Bleibt der Fortschritt aus, steht der Käufer de facto mit leeren Händen da.

Der regulierungsfreudige deutsche Staat tut nichts

Verzögerungen, Mängel und Insolvenzen stellen Erwerber immer wieder vor massive finanzielle, gar existenzbedrohende Probleme. Seit der Reform des Bauträgervertragsrechts 2018 ist Käufern eine Kündigung aus wichtigem Grund nicht mehr möglich. Eine Rückabwicklung wiederum ist ihnen versperrt, weil damit der Übereignungsanspruch verloren wäre und das Risiko besteht, dass die bereits geleisteten Raten verloren gehen.

Die Immobilien Zeitung sprach mit einer Käuferin, die sich deshalb nicht weiter zu hel-

fen wusste, als in die Wohnung einzubrechen, die sie 2019 mit Aussicht auf Sanierung durch einen Bauträger gekauft hatte. Dieser hatte die versprochenen Fertigstellungstermine um Jahre gerissen. Der Bauträger stellte irgendwann die Arbeiten ganz ein, bis heute ist ein Abschluss nicht abzusehen.

Gäbe es die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund weiterhin, hätte die Käuferin den Bauträger austauschen können. Jetzt könnte sie den Kauf nur rückabwickeln und damit jeden Anspruch auf Eigentumsumschreibung verlieren. Die Raten, die sie dem Bauträger gezahlt hat, müsste sie sich im Zuge der Abwicklung erst von diesem zurückholen. Meldet dieser dann Insolvenz an, müsste sie sich mit ihren Forderungen in die Schlange der Gläubiger einreihen und mit der Insolvenzquote begnügen - nachdem das Insolvenzverfahren abgeschlossen ist. Besagte Käuferin lebt bis heute in einer rechtlichen Grauzone in einer Wohnung, die ihr nicht gehört.

Juristisch trägt der Kern des Problems den schönen Namen Auflassungsvormerkung. „Wer vom Bauträger kauft und Baufortschritt in Raten zahlt, ist praktisch nicht geschützt. Er zahlt im Voraus, und mit diesem Geld werden Bauleistungen erbracht - und die wachsen erst mal dem Bauträger zu“, sagt Anwalt Robert Schumann von der auf Bauträgerrecht spezialisierten Berliner Kanzlei Schumann Aldebert & Kollegen. „Deutschland verstößt damit genau genommen gegen die EU-Klauselrichtlinie.“

Bis zur endgültigen Fertigstellung und Umschreibung des Eigentums an der Wohnung hat der Käufer nichts als die Auflassungsvormerkung in der Hand. „Die ist aber keine Sicherheit“, erklärt Schumann. „Die schützt ihn nur vor anderweitiger Verfügung des Bauträgers über die Immobilie.“ Schumann vertritt gleich eine ganze Reihe von Käufern, die in steckengebliebenen Bauvorhaben festhängen und nicht vor und nicht zurück können. » Seite 6

Die Bauträgerfalle

» Fortsetzung von Seite 1

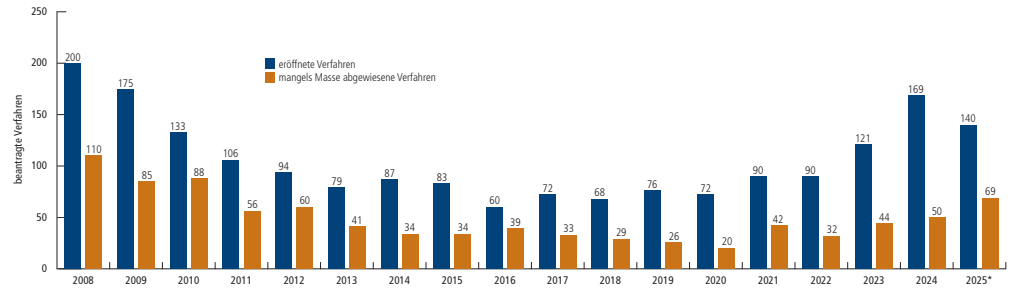
Die Vormerkung sichert den Anspruch auf Übergang ab. Das tut sie auch für den Fall, dass der Bauträger insolvent geht. „Die Vormerkung sichert aber nur den Übergangsanspruch auf das Grundstück und die bisherigen Raten, die sich im Bauwerk materialisiert haben, ab“, betont Aldo Trentinaglia, MABV-Experte aus dem Berliner Büro der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein. „Doch so ein Bauträgervertrag besteht aus zwei Teilen: Übergang und Bauverpflichtung.“ Wenn der Bauträger nicht baut oder mangelhaft baut und dadurch Verzögerungsschäden oder Mangelbeseitigungskosten entstehen, ist das nicht über den Schutz der Vormerkung abgedeckt. Und eine Fertigstellungsgarantie gibt es auch nicht.

Der Käufer kann zwar theoretisch seine Vormerkung ziehen, er hat aber nichts davon, weil dann auf dem Grundstück immer noch das nicht gebaute oder mangelhafte Bauwerk steht. „Wenn der Bauträger nicht baut, verzögert baut, fehlerhaft baut, bleibt dem Käufer grundsätzlich nur die vollständige Rückabwicklung. Er kann die Bauverpflichtung nicht isoliert kündigen – er ist erst mal eingesperrt in diesem Vertrag“, erklärt Trentinaglia die Rechtslage. Die Erwerber können nicht den Bauteil allein kündigen, sondern immer nur das komplette Paket aus Bau- und Werkvertrag zurückgeben – ohne Garantie, dass der Bauträger ihnen in Gegenzug auch ihr Geld zurückgibt.

Hinzu kommt, dass die Auflassungsvormerkung für den Erwerber in der Regel erst hinter der Grundschuld des Bauträgers rückt. „Das wird zum Problem, wenn das Projekt steckenbleibt. Denn dann steht immer noch die nicht voll abgeklärte Grundschuld der Bank, die den Bauträger finanziert hat, im Grundbuch“, erläutert Immobilienrechtler Trentinaglia. An der Bauträgerbank und ihrer Grundschuld kommt der Erwerber jedoch nicht vorbei, wenn die Bank das Objekt bzw. die jeweilige Wohnung nicht für ihn freigibt. Sie kann sich stattdessen für die Rückzahlung bereits geleisteter Raten entscheiden, das steht ihr frei. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Käufers gehen dadurch faktisch ins Leere.

Hohe Baukosten, Zinsen und schwache Nachfrage treiben Bauträger in die Pleite

Eröffnete und mangels Masse abgewiesene Insolvenzanträge von Wohnbauträgern in Deutschland zwischen 2008 und Oktober 2025



*2025: Daten von Januar bis Oktober 2025

© Immobilien Zeitung; Quelle: Destatis (Statistisches Bundesamt)

die Hängepartie bei einem steckengebliebenen Bau. Dann kann sich die Wohnungseigentümerschaft (WEG) einen WEG-Verwalter suchen, der zu Ende baut“, erklärt der Anwalt. Virulent ist das Thema auch deshalb, weil die Zeiten für Bauträger schlechter geworden sind. Die Pleitewelle unter Projektentwicklern und Bauträgern rollt. Eiliche Wohnungsprojekte sind vorinsolvenzlich in Schiefelage geraten oder können nicht oder zumindest nicht nach dem ursprünglichen Zeit- und Kostenplan weitergeführt werden.

Viele Eigennutzer oder Kapitalanleger von den Folgen betroffen sind, weiß keiner. Die Insolvenzen von Bauträgern, die nach der Zinswende in die Höhe geschossen sind, lassen vermuten, dass es nicht nur Einzelfälle sind. Mehr als 1.230 Bauträger und Projektentwickler haben in den vergangenen drei Jahren Insolvenz angemeldet. Das sind rund 20% bis 25% der Branche, rechnet der Bauherren-Schutzbund vor. Für Verbraucher bedeutet dies ein enormes Risiko, da es keine wirksame gesetzliche Absicherung gegen dieses Insolvenzrisiko gibt.

Ein Blick über die Grenzen zeigt, dass das nicht so sein muss. „Viele andere europäische Länder haben die EU-Klauselrichtlinie ganz anders umgesetzt“, sagt Käuferanwalt Schumann. „Die Käufer gehen dort nicht in ungesicherte Vorleistung.“

Die Branche hält mehr Käuferchutz für unnötig

Frankreich hat eine Garantie finanzière d'achèvement (kurz: GFA) eingeführt: Der Bauträger muss eine Bankbürgschaft vorlegen, die die Fertigstellung des Gebäudes im Insolvenzfall zu 100% garantiert. „Das ist der Goldstandard unter den Schutzmechanismen“, lobt der Sachverständige Joachim Schaller, Geschäftsführer der Hausverwaltung Domuserve, Polen, Österreich, Spanien und die Niederlande haben ebenfalls Schutzmodelle. „Alle Nachbarn haben da schon Regelungen gefunden, nur Deutschland nicht“, resümiert Schaller.“

Die Immobilien Zeitung (IZ) hat deshalb beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) nachgefragt, ob gegen diesen Mangel nichts zu machen sei. Das Ministerium zitiert in der Antwort aus dem Koalitionsvertrag von CDU und SPD. Dort sei „in Zeile 2.789 vereinbart: Wir prüfen, wie wir Verbraucher beim Immobilienkauf besser vor Insolvenz des Bauträgers schützen.“ Diese Prüfungen seien noch nicht abgeschlossen.

Vorarbeit wurde indes schon vor Jahren geleistet. Bereits 2019, ein Jahr nach der Reform des Bauträgervertragsrechts, bei der die Kündigung aus wichtigem Grund gekippt wurde, lotete eine Arbeitsgruppe beim BMJV Möglichkeiten aus, Erwerbern aus diesem Dilemma zu helfen. Eine wichtige Option sah damals de facto eine Umstellung von der Ratenzahlung nach MABV auf Endfälligkeit bei (fast) vollständiger Fertigstellung vor. Zudem gab es Überlegungen für eine Rückzahlungsbürgschaft zur Absicherung aller, zum Zeitpunkt einer Insolvenz der Projektgesellschaft, von einem Erwerber geleisteten Ratenzahlungen. 2023 befragte das BMJV dann erneut verschiedene Interessengruppen, allerdings nur für Szenarien für eine Insolvenz. Ein Gesetzentwurf ist aus all dem nicht hervorgegangen.

Die Gründe dafür beschreibt das Ministerium auf IZ-Anfrage. So wurden die Pläne „in der abgelaufenen 20. Legislaturperiode von der Bundesregierung aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation der Bauwirtschaft nicht weiterverfolgt. Eine verpflichtende Absicherung des Bestellers hätte eine weitere Belastung der Bauwirtschaft und

Preissteigerungen zur Folge gehabt.“ Diese Furcht vor einer Belastung der Anbieter wurde mutmaßlich von diesen selbst geschürt.

Beim zweiten Anlauf im Jahr 2023 hatte das Bundesjustizministerium 70 Verbände eingeladen, sich zu einigen Lösungsvorschlägen der vorangegangenen Arbeitsgruppe zu äußern. „Die Verbände waren insbesondere gebeten, eine Stellungnahme zu möglichen Modellen einer optionalen Insolvenzsicherung von Erwerbern im Bauträgervertragsrecht abzugeben“, berichtet die Pressestelle des BMJV und ergänzt: „Die Antworten waren ganz überwiegend ablehnend.“

„Die Modelle sind nicht finanzierbar“

Bis dato hat sich an dieser Ablehnung nichts geändert. Im Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen (BfWV) antwortet dessen Rechtsreferent Hans-Ulrich Niepmann auf Anfrage der IZ: „In den Lücken beim Bauträger-Käuferschutz, ‚Wir halten es für absolut richtig, dass die Regierung hier keine weiteren Schritte unternehmen hat. Andernfalls würde das die Bauträgerbranche kaputt machen. Die vorgeschlagenen Modelle zur Rückabwicklung eines Wohnungskaus im Insolvenzfall sind für die Firmen nicht finanzierbar. Ebenso wenig die Modelle, in denen der Käufer die gesamte Summe nach Fertigstellung bezahlt.“ Eine Änderung des Status quo sei außerdem schon deswegen unnötig, weil „der weit überwiegende Teil aller Bauvorhaben sauber über die Bühne geht.“ Man könne nicht wegen einzelnen Fehlverhaltens „eine ganze Branche in Haft nehmen“.

Auf einen Kostenvorteil hebt der Berliner Projektentwickler Clemens Paschke ab: „Mit einer Zahlung nach Baufortschritt ist eine erhebliche Vergünstigung für den Wohnungskäufer verbunden. Denn Projektfinanzierungen sind üblicherweise deutlich höher verzinst als private Immobiliendarlehen.“

Was aber, wenn die „günstigen“ Konditionen nichts nutzen, weil die versprochenen Arbeiten gar nicht ausgeführt werden? Die IZ sprach mit einem jungen Ehepaar, das sich in seine Wohnung einziehen musste, weil die Übergabe an die Fertigstellung einiger Arbeiten am Gesamtgebäude gekoppelt war, die aber nie gemacht wurden. Das Paar sitzt jetzt zwar auf einem großen Kredit, Eigentümer ist es dennoch nicht. Es gibt nur die Auflassungsvormerkung im Grundbuch, da die Kaufpreistraten nicht komplett überwiesen wurden. Damit die Bank ihre restlichen Kredittranchen für sie bereitstellt, müssen die beiden an das Geldhaus eine dreistellige Summe Bereitstellungsinsen im Monat überweisen.

Bauträger wären gezwungen, auf Liquidität zu verzichten

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) stellt sich hinter den Status quo. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe des Justizministeriums seien ein „nicht zufriedenstellender Gesamtkompromiss: Sie hätten den Bauträger gezwungen auf Liquidität zu verzichten oder aber Kosten für die Absicherung der Abschlagszahlungen in Kauf zu nehmen. In jedem Fall wären die Finanzierungskosten substanzell angestiegen.“ Diese Mehrkosten wären durch den Käufer zu tragen. „Dies haben wir insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, als problematisch bewertet.“

Für den Fall, dass auch nur eine Option auf die Absicherung der Abschlagszahlungen eingeführt würde, malt der ZIA ein Horr-

szenario an die Wand: „Unterstellt, es würde ausschließlich die Option der Absicherung gewählt werden, belaufen sich erste Schätzungen auf eine Reduzierung der Bauaktivitäten im Eigentumsbau um 50%, was sich aus den sich deutlich erhöhenden Verschuldungsquoten und der Limitierung durch einen starken Anstieg der Eigenkapitalquoten und Aval-Volumina herleitet.“

Die 2019 diskutierten Ansätze – verpflichtende Endfälligkeit statt Ratenzahlung oder verpflichtende Absicherung der Ratenzahlungen – findet der ZIA noch schlimmer, weil diese Lösungen „den Bauträger gezwungen hätten, auf Liquidität zu verzichten oder aber Kosten für die Absicherung der Abschlagszahlungen in Kauf zu nehmen“.

Denkbar wäre allerdings das glatte Gegenteil dessen, was die Wohnungs- und Immobilienverbände an die Wand malen: kein Einbruch des Wohnungsbaus, sondern ein Aufschwung im Eigentumsbau. „Ein starker Käuferschutz würde den Markt stabilisieren, etwa durch verbindliche Pflicht-Sicherungsmechanismen wie Bankbürgschaften, wie einer staatlich garantierten Fertigstellungsgarantie“, sagt Marlena Wenisch. Die Spezialistin für Krisenintervention und Stakeholder-Koordination bei steckengebliebenen Bauvorhaben argumentiert: „Käufer könnten wieder mit einem kalkulierbaren Risiko in Neubauprojekte einsteigen. Bauträger hätten es so leichter, ihre Projekte zu platzieren, und Banken könnten Finanzierungen auf ein solides Fundament stellen.“

Wenisch ist überzeugt, dass der Effekt messbar wäre. „Mehr Sicherheit bedeutet mehr Vertrauen. Und mehr Vertrauen bewirkt mehr Kaufentscheidungen. Mehr

Kaufentscheidungen führen dazu, dass Projekte selbst in einem schwierigen Zinsumfeld realisiert werden, anstatt in der Schublade zu bleiben.“ Es scheiterten bei weitem nicht alle Bauverträge, im Gegenteil. „Die meisten großen Wohnungsentwickler machen einen guten Job. Aber diejenigen, die scheitern, ziehen auch die weißen Schafe in Mitleidenschaft.“

Aufschwung durch mehr Sicherheit

Das habe sie als Maklerin in Berlin selbst erlebt. „Es gibt Menschen, die kaufen deshalb per se keine Bauträgerimmobilie. Käufer müssen 100% zahlen bis zur Eigentumsumschreibung. Bis dahin zahlen sie für etwas, das ihnen nicht gehört. Das kann doch nicht sein, dass ich 90% einer Wohnung bezahle, und mir gehört noch nichts davon.“ Die Politik müsse erkennen, mahnt Wenisch, dass der Käuferschutz „kein Nischenphänomen im Verbraucherschutz ist, sondern ein Konjunkturprogramm für den Wohnungsbau“. Wer wolle, dass Menschen vom Bauträger kaufen, müsse ihnen „garantieren, dass ihr Geld nicht im Insolvenztrudel verschwindet“. Das sieht Sandra von Möller, Geschäftsführerin des Verbraucherschutzbundes Wohnen im Eigentum, genauso. „Eine faire Käuferabsicherung und bauwirtschaftliches Wachstum schließen sich nicht aus. Vielmehr dürfte die Nachfrage ohne verlässlichen Käuferschutz weiter zurückgehen – mit fatalen Folgen für Bauwirtschaft, Stadtentwicklung und den Wohnungsmarkt.“

Harald Thomeczek, Monika Leykam

Politische Fürsprecher fehlen

In der Politik macht sich kein hochrangiger Repräsentant für mehr Käuferschutz stark, auch wenn sich viele Wähler Wohnneigentum wünschen. André Schlüter, Experte für politische Kommunikation und Mitglied der Berliner Initiative Wohnen im Eigentum, erklärt das so: „In der Parteienlandschaft hat Wohnneigentum praktisch keinen Ort. Die einzige Partei, die sich für das Thema interessiert, ist die FDP. Und die möchte im Zweifelsfall weniger als mehr Regulierung. Die Union möchte zwar auch, dass die Bürger verstärkt fürs Alter vorsorgen. Doch denken die Christdemokraten dabei wohl eher an Eigenheime.“ Die Grünen seien beim Thema Wohnneigentum regional gespalten: im Südstwesten pro, in Berlin contra. „Die SPD steht traditionell auf Seiten der Arbeiter, deren Status im Wesentlichen über Abhängigkeitsverhältnisse bei Arbeit und Wohnen definiert ist, und die Linke trägt von Enteignung.“

Auffällig ist für Schlüter der Unterschied zur Regulierungsdichte am Mietmarkt. „Während Wohnungsmieter selbst vor überschaubaren Risiken geschützt werden sollen, sind Insolvenzen von Projektgesellschaften und der Verlust beträchtlichen Vermögens von Wohnungskäufern kein Handlungsgrund.“ Es verblüffe, dass Käufer so geringen Schutz genießen. „Wer kann schon erklären, warum Bauträger, die sich den Bau nach Fortschritt bezahlen lassen, für jedes Projekt eine Gesellschaft gründen dürfen, die dann – natürlich nur im Notfall – auch liquidiert werden kann? Für einige Marktteilnehmer ist das eine Einladung zur Planung riskanter Produkte.“

Fragt man die Politik direkt, sind grundsätzlich die anderen schuld. Die 2019 und

auch jetzt regierende CDU schiebt der SPD den schwarzen Peter zu. Der Bundestagsabgeordnete Marco Luczak, Jurist, Mietrechtsexperte und zwischen 2013 und 2021 zwei Legislaturperioden lang Mitglied des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz, verweist auf den Koalitionsvertrag. „Wir nehmen das SPD-geführte Justizministerium in die Pflicht, hier in naher Zukunft zielführende Reformvorschläge des Bauvertragsrechts vorzulegen.“ Die Frage, warum die CDU die Misere nicht längst selbst beendet hat und wie sie dafür sorgen will, dass es wenigstens künftig besser wird, lässt Luczak unbeantwortet.

Harald Thomeczek, Monika Leykam

Solche Fälle kennt auch Anwalt Schumann. Einige seiner Mandanten sind von einer Zwangsversteigerung bedroht, weil die den Bauträger finanzierende Bank sich das geliebte Geld durch eine Verwertung ihrer grundbuchlichen Sicherheit zurückholen will. „Die Käufer bekommen dann zwar ihre geleisteten Raten zurück – aber nur maximal das, was die Wohnung wert ist“, erklärt Schumann. Wenn ein Käufer also beispielsweise schon 500.000 Euro gezahlt hat, die Wohnung aber nur 350.000 Euro wert ist – etwa wegen Baumängeln, weil Raten abgerufen wurden, die noch gar nicht fällig waren, oder weil die Immobilienpreise gesunken sind –, gibt es nur 350.000 Euro zurück.

Der Worst Case für einen Erwerber ist, wenn das Finanzamt die Zwangsversteigerung seiner Wohnung betreibt, etwa wegen rückständiger Grundsteuer. „Dann fliegt die Auflassungsvormerkung komplett raus, und der Käufer erleidet einen Totalverlust“, sagt Schumann. Vermeiden könne der Käufer diese Zwangsenteignung nur, indem er die Grundsteuer für seinen Bauträger bezahlt.

Von allen schlechten Lösungen noch die beste ist laut Schumann die Insolvenz des Bauträgers. „Eine Insolvenz ist viel besser als