

Antrag

der Abgeordneten Bastian Treuheit, Marc Bernhard, Carolin Bachmann, Sebastian Münzenmaier, Olaf Hilmer, Volker Scheurell, Otto Winfried Strauß, René Bochmann, Dr. Paul Schmidt und der Fraktion der AfD

Immobilienkäufer vor Bauträgerinsolvenz schützen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Wird Wohneigentum als Neubau realisiert, kann mittels klassischem Bauherrenmodell, dem schlüsselfertigen Bauen mit Generalunternehmer oder -übernehmer oder dem Bauträgermodell gearbeitet werden. Bei Letzterem zahlt der Käufer im Voraus, ohne dass Grundstück oder Bauwerk ihm gehören. Wird der Bauträger insolvent, erhalten die Bauwilligen bestenfalls einen kleinen Bruchteil zurück. Die amtierende Bundesregierung kündigte im Koalitionsvertrag an, den Immobilienkäuferchutz bei Bauträgerinsolvenz prüfen zu wollen, legte dem Bundestag aber bis dato keinen Gesetzentwurf vor.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der für den Bauträgervertrag im Sinne der §§ 650u, 650v des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie den Ratenplan des § 3 Absatz 2 der Makler- und Bauträgerverordnung eine verpflichtende Absicherung der vom Erwerber geleisteten Vorleistungen für den Fall der Insolvenz oder des dauerhaften Baustillstands des Bauträgers vorsieht. Als dauerhafter Baustillstand gilt insbesondere ein nicht nur vorübergehender Stillstand der Bauausführung von mehr als sechs Monaten;
2. im Gesetzentwurf dem Erwerber in diesem Sicherheitsfall einen durchsetzbaren Anspruch auf vollständige Rückzahlung der geleisteten Raten einzuräumen;
3. im Gesetzentwurf dem Bauträger ein Wahlrecht zwischen einer Fertigstellungssicherung (Erfüllungsbürgschaft) und einer Anzahlungsbürgschaft über die volle geleistete Summe einzuräumen, wobei beide Varianten den Erwerber im Sicherheitsfall vollständig absichern müssen;
4. im Gesetzentwurf einen ausschließlich branchenfinanzierten, privatrechtlich organisierten und staatlich beaufsichtigten Auffangfonds nach

dem Vorbild des Deutschen Reisesicherungsfonds einzurichten, der allen Bauträgern den Zugang zur Erfüllung der Fertigstellungs- oder Anzahlungssicherung gleichermaßen eröffnet. Der Zugang zum Fonds ist diskriminierungsfrei zu gewähren und die Beiträge haben sich nach Vorleistungsvolumen, Bonität und Eigensicherheiten zu bemessen;

5. im Gesetzentwurf sicherzustellen, dass ein Bauträger Zahlungen eines Erwerbers aus einem Bauträgervertrag nur entgegennehmen darf, wenn dem Erwerber zuvor eine projekt- und vertragsbezogene Sicherungsbestätigung erteilt worden ist.

Berlin, den 13. Oktober 2026

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Begründung

Primär im städtischen Geschosswohnungsbau stellt das Bauträgermodell ein beliebtes Verfahren zum Eigentumserwerb dar. Käufer erhalten die vereinbarte Leistung aus einer Hand und zum Festpreis und die Finanzierung erfolgt über einen standardisierten Ratenplan. Dies erscheint bequem und sicher, so müssen keine Baugenehmigungen eingeholt werden oder Architektenverträge abgeschlossen, die Leistungsphasen des Bauprozesses werden durch den Bauträger erledigt und die mitunter intensive Koordinierung der verschiedenen Gewerke auf der Baustelle ebenso.

Beim Bauträgervertrag gemäß §§ 650u, 650v des Bürgerlichen Gesetzbuches zahlt der Erwerber nach dem Ratenplan des § 3 Absatz 2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) im Voraus – auf ein Grundstück, das bis zur Auflassung dem Bauträger gehört. Die Auflassungsvormerkung sichert nur den Anspruch auf das Grundstück im jeweiligen Bauzustand, nicht jedoch die geleisteten Zahlungen für noch nicht erbrachte Bauleistungen. Wird der Bauträger insolvent, steht der Käufer daher regelmäßig mit einem halbfertigen Rohbau und einer wertlosen Insolvenzquote da – das Geld für die Fertigstellung ist verloren, der Bau gestoppt. In diese Falle gerieten bereits viele Bauwillige.

Bereits der Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht beim Bundesministerium der Justiz vom 19. Juni 2019 schlug eine zwingende Absicherung des Bestellers für den Insolvenzfall vor – wahlweise durch weitgehenden Aufschub der Zahlung bis zur Abnahme oder durch einen MaBV-Ratenplan mit abgesicherter Rückabwicklung. Der ursprüngliche Plan der damaligen Bundesregierung (Stand 2020) folgte diesem Ansatz und sah zwei alternative Vergütungsmodelle vor, von denen eines eine zwingende Insolvenzabsicherung der Abschlagszahlungen enthielt.¹

Anfang 2023 versandte das Ministerium jedoch lediglich ein internes Eckpunktepapier an ausgewählte Verbände. Seither erwägt es, die zwingende Absicherung durch ein bloßes Optionsmodell zu ersetzen, bei dem der Besteller eigenverantwortlich zwischen teurerer Absicherung und billigerem Vertrag ohne Schutz wählen soll. Diese Wende ist umstritten. Fachverbände wie der Bauherren-Schutzbund lehnen das Optionsmodell ab und fordern die zwingende Absicherung, weil es hinter dem Schutzniveau von 2019 zurückbleibt. Bis heute wurde kein offizielles Gesetzgebungsverfahren eingeleitet.²

¹ BMJV: https://www.bmjv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2019_Abschlussbericht_Bautraegervertragsrecht.pdf?__blob=publicationFile&v=2; Zugriff 9. Oktober 2026.

² Bauherren-Schutzbund e.V.: https://www.bsb-ev.de/fileadmin/user_upload/1_Startseite/Politik_und_Presse/Positionen_und_Stellungnahmen/20230228_Stellungnahme_Bautraegerrecht_Optionsmodell.pdf; Zugriff 9. Oktober 2026.

Die amtierende Regierung hat den Schutz der Käufer im Koalitionsvertrag angekündigt. Geblieben ist die Prüfung. Das Risiko tragen weiter diejenigen, die per Bauträgervertrag Eigentum bilden wollen. Hierzulande wird folglich das Ausfallrisiko dem Käufer überlassen und dies schafft auch einen Standortnachteil beim Eigentumserwerb – dies, obwohl Deutschland bei der Wohneigentumsquote von rund 47 Prozent eine der niedrigsten Quoten in der EU aufweist. Der ungesicherte Vorleistungszwang der MaBV steht überdies in einem rechtspolitischen Spannungsverhältnis zum Verbraucherschutzgedanken der EU-Klauselrichtlinie.³

Vergleichbare Mitgliedstaaten der EU haben längst zum Schutz der Erwerber gehandelt. So sichert Österreich mit dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) die Bauwilligen ab. Es gilt ein zwingender Schutz mit Wahl zwischen grundbücherlicher, schuldrechtlicher oder Pfandrechtssicherung und zwingendem Treuhänder. Frankreich verfügt über die Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) mit obligatorischer Garantie und Zahlung nach Baufortschritt. Belgien sieht mit der Loi Breyne eine zwingende Fertigstellungs- und Rückzahlungsgarantie vor. Spanien gewährleistet mit der Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación bzw. der Ley 20/2015 ein gesichertes Sonderkonto sowie die Rückzahlung einschließlich Zinsen.⁴

Die geforderte Pflichtabsicherung dient dem Ziel, Deutschland zum Land der Eigentümer zu machen. Jeder Bauträger muss vorausgezahlte Kaufpreistraten gegen die eigene Insolvenz absichern. Im Sicherungsfall erhält der Erwerber einen durchsetzbaren Anspruch auf Fertigstellung oder vollständige Rückzahlung. Das gestufte Wahlrecht zwischen Erfüllungs- und Anzahlungsbürgschaft – jeweils mit voller Erwerberabsicherung – verbindet maximalen Käuferschutz mit Marktschonung und drängt gerade nicht die kleinen Bauträger aus dem Markt.

Der ergänzende Auffangfonds nach dem Vorbild des branchenfinanzierten, staatlich beaufsichtigten Deutschen Reisesicherungsfonds stellt sicher, dass auch kleinere Anbieter die Absicherung erfüllen können. Eine diesbezügliche angemessene Übergangsfrist verhindert einen abrupten Markteingriff und vermeidet überschießende Bürokratie. So wird der Traum der eigenen vier Wände wirksam gegen die Bauträgerinsolvenz abgesichert.⁵

³ Richtlinie 93/13/EWG des Rates: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1993L0013:20111212:DE:PDF> und Eurostat: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260205-1>; Zugriff 9. Oktober 2026.

⁴ Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (BTVG): <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003474> und La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA): <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000028025724> und Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación: <https://www.boe.es/eli/es/l/1999/11/05/38/con>; Zugriff 9. Oktober 2026.

⁵ Deutscher Reiseversicherungsfonds: <https://drsf.reise> und Antwort der Bundesregierung, Drucksache 21/8306: <https://dserver.bundestag.de/btd/21/083/2108306.pdf>; Zugriff 9. Oktober 2026.