

Stellungnahme

zum Referentenentwurf zur Reform des Bau-
vertragsrechts und zur Änderung der kauf-
rechtlichen Mängelhaftung

Der BFW dankt für die Gelegenheit, zu dem vorbezeichneten Gesetzentwurf auch schriftlich Stellung zu nehmen. Wir machen davon gerne Gebrauch, beschränken uns allerdings aus naheliegenden Gründen auf die das Bauvertragsrecht betreffenden Teile des Entwurfs.

Bevor wir auf die Einzelregelungen eingehen, erlauben wir uns einige grundsätzliche Anmerkungen. Wir haben Gelegenheit gehabt, den Entwurf in den zurückliegenden Wochen intensiv auf unterschiedlichsten Ebenen in den Gremien und mit der Mitgliedschaft des Verbandes zu diskutieren. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse liegen der nachfolgenden Bewertung zugrunde.

Zusammenfassend müssen wir leider feststellen, dass der Entwurf - bei allerdings unterschiedlicher Betrachtung der einzelnen Regelungsgegenstände - insgesamt ausgesprochen negativ innerhalb der Verbandsmitgliedschaft bewertet wird.

1.

Es fällt insbesondere auf, dass bei nicht wenigen der Einzelpunkte erhebliches Unverständnis zu der Frage herrscht, weshalb überhaupt Neu- oder Andersregelungen erforderlich sein sollen.

In diesen Reaktionen der Verbandsmitgliedschaft kommt das zum Ausdruck, was bereits im Rahmen der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht, auf deren Ergebnissen der Entwurf aufbaut, diesseits bemängelt worden war: Am Ende der Ziff. I, 1 des allgemeinen Teils der Begründung zum vorliegenden Gesetzentwurf wird noch einmal der seinerzeit der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht zugrunde liegende Arbeitsauftrag erwähnt. Danach sollten „Problembereiche im Bauvertragsrecht identifiziert und ein sich daraus gegebenenfalls ergebender gesetzgeberischer Handlungsbedarf geprüft werden“.

Mit dieser Thematik hat sich jedoch die Arbeitsgruppe praktisch nicht beschäftigt, sondern vielmehr vorgegebene Thesen (teilweise aus dem Deutschen Baugerichtstag, teilweise wohl auch von Seiten der Verbraucherschutzorganisationen) diskutiert. Eine eigene Bewertung bzw. eine eigene Identifizierung von Problembereichen hat die Arbeitsgruppe nicht durchgeführt, obwohl dies von verschiedener Seite - unter anderem von Seiten des BFW - in der Arbeitsgruppe verschiedentlich angemahnt worden war.

Durch diese Entwicklung krankt der jetzt vorgelegte Entwurf nach unserer, durch die Stimmen aus den Unternehmen eindrucksvoll gestützten, Auffassung vor allem daran, dass eine ganze Reihe der zur Neuregelung vorgesehenen Punkte des Entwurfs in der breiten Baupraxis überhaupt nicht problematisch, sondern vielmehr – mindestens unter Berücksichtigung der Rechtsprechung - zufriedenstellend gelöst war.

2.

Ein noch wesentlich bedeutsamerer Aspekt besteht aber darin, dass der Entwurf - auch dies entgegen mehrfacher Anregungen und Hinweise in der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht - keinerlei Differenzierung nach Art und Ausmaß der betroffenen Bauvorhaben vorsieht.

Es ist eine Binsenweisheit, dass Großbauvorhaben im (nur beispielhaft) Straßen- und Autobahn oder Bahnstreckenbau nach völlig anderen Regeln ablaufen, als dies bei kleineren und mittleren Bauvorhaben, beispielsweise im Wohnbau, der Fall ist. Diesen teilweise grundlegenden Unterschieden trägt jedoch der Entwurf - soweit ersichtlich - nicht an einer einzigen Stelle Rechnung.

Bestes Beispiel dafür erscheint die Neueinführung eines einseitigen Anordnungsrechts des Bestellers. Wenn derartige Dinge bei den erwähnten Großbauvorhaben durchaus eine sinnvolle Bedeutung haben mögen, tun sie dies bei anderen nicht weniger wesentlichen Gruppen von Bauwerken eben nicht, was aber in dem Entwurf keiner Differenzierung erfährt. Weitere Beispiele anzuführen, würde nicht schwer fallen.

3.

Wie schon die Diskussionspunkte in der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht, so lässt nach hiesiger Einschätzung auch der Gesetzentwurf insgesamt eine deutliche Ausrichtung an Problemen erkennen, die im Rahmen höchstrichterlicher Rechtsprechung relevant geworden sind.

Diese Problembereiche sind aber keinesfalls typisch für die Gesamtbreite der praktischen Baurechtsanwendung. Diese spielt sich - soweit die Fälle überhaupt zu Gericht gehen - zu einem Anteil, der nach hiesiger Einschätzung bei rund 90 % liegen dürfte - in erst- oder allenfalls zweitinstanzlichen Rechtsstreitigkeiten ab. Was danach noch übrigbleibt und in die oberste Instanz des Bundesgerichtshofes hineingeht, scheint nach hiesiger Einschätzung nicht repräsentativ für das Baugeschehen insgesamt. Es muss deshalb zwangsläufig zu falschen Gewichtungen führen, wenn aus dem Vorkommen dort anstehender Probleme der Schluss gezogen wird, dies seien die auch allgemeinen im Baugeschehen anstehenden Schwierigkeiten.

4.

In der Gesamtschau des Entwurfes führt dies dazu, dass aus Sicht der im BFW zusammengefassten mittelständischen Bau- und Bauträgerunternehmen ein Teil der vorgeschlagenen Änderungen schlicht entbehrlich erscheint. Während andere Punkte allenfalls für Teile der Branche von Bedeutung sein könnten. Diese müssten durch inhaltliche Differenzierung gezielt erfasst werden.

Die danach verbleibenden Regelungen und besonders auch die grundlegende Strukturänderung des Bauvertragsrechtes mit Einfügung in das BGB werden von den BFW-Mitgliedern neutral betrachtet.

Bedauerlicherweise muss abschließend festgestellt werden, dass der Entwurf keine Regelungen enthält, die auch nur den Versuch unternehmen, in den Bereichen Verbesserungen zu schaffen, die von Unternehmensseite - teilweise seit Jahrzehnten - als problematisch angesehen werden.

Zu den durch die etwaigen Veränderungen ausgelösten Kosten:

Im allgemeinen Teil der Begründung des Entwurfs wird - in erster Linie - bezogen auf die Einführung des Widerrufsrechtes für Verbraucher und die Pflicht zur Baubeschreibung auf angeblich nur vergleichsweise geringe Kosten für die Unternehmen hingewiesen. Dies soll nicht grundsätzlich in Abrede gestellt werden, zumal die Bauschreibungspflicht einen der Punkte darstellt, der jedenfalls aus Sicht der Freien Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine flächendeckend geübte Selbstverständlichkeit darstellt, die also letztlich keine Veränderung der Unternehmenspraxis erfordert. Dies gilt auch, wenn - worauf nachfolgend noch einzugehen sein wird - eine praxisgerechtere Detailausstattung dieser Neuregelung unbedingt erforderlich ist.

Ohne auf die Ausführungen der Entwurfsbegründung zum laufenden jährlichen Aufwand der Unternehmen sowie zu den angeblich keinen Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft hervorruhenden Regelungen näher eingehen zu wollen, wird die in diesen Teilen der Begründung enthaltene optimistische Sichtweise und die vergleichsweise kleinen Zahlen doch ganz erheblich in Zweifel gestellt. Dies gilt besonders hinsichtlich der Begrenzung der Höhe von Abschlagszahlungen (§ 650I Abs. 1 BGB-E), wo die Frage der zusätzlichen Kosten und der Tragbarkeit für die Unternehmen durch Verweis auf die Definition des „Erfüllungsaufwandes“ im Rahmen von Gesetzgebungsvorhaben mehr oder weniger elegant umschifft wird. Dadurch wird nämlich die sonst zwingende Aussage vermieden, dass allein dieser Regelungsvorschlag geeignet ist, eine Marktverdrängung bisher nicht gekannten Ausmaßes herbeizuführen.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

1.

Systematische Neuordnung des Bauvertragsrechtes und Einfügung von Sonderregelungen für Bauvertrag, Verbraucherbauverträge, Architekten- und Ingenieurverträge sowie Bauträgerverträge in das BGB:

Dieser Maßnahme, die insbesondere aus dem universitären Bereich und im Hinblick auf rein dogmatische Überlegungen besonders begrüßt wird, steht die Praxis mehr oder weniger neutral gegenüber. Besondere spürbare Vor- oder Nachteile dürften daraus letztlich für niemanden erwachsen.

2.

Widerrufsrecht für Verbraucherbauverträge:

Gegen die Einführung - die im „Trend“ der Begründung von vergleichbaren Widerrufsrechten bei einer Vielzahl anderer Vertragsarten und Vertragssituationen liegt - bestehen letztlich keine Bedenken. Die praktischen Erfahrungen aus anderen Vertragsarten, die dem Widerrufsrecht schon seit inzwischen einiger Zeit unterliegen, gehen allerdings dahin, dass gerade die Verbraucher - Kunden der Unternehmen - kein Verständnis für die aus diesen gesetzlichen Vorgaben folgenden praktischen Verfahrensweisen zeigen. Die Unternehmen müssen sich vielmehr durchweg entgegenhalten lassen, dass man nicht versteht, warum zunächst die Widerrufsfrist abgewartet werden muss, bevor mit der Vertragsausführung begonnen wird. Dies gilt bei Bauverträgen umso mehr, als sich zwangsläufig eine entsprechende Verzögerung des Ausführungsbeginns ergeben wird.

Die bestehende Verzichtsmöglichkeit auf die Frist wird mangels gesetzlicher Vorgaben für die Details der dazu notwendigen Vereinbarung und (zumindest in einer Anfangsphase) ungeklärten Situation in der diesbezüglichen Rechtsprechung nicht als ausreichende Alternative betrachtet. Die Unternehmen werden deshalb zwangsläufig die Widerrufsfrist mit entsprechender Verzögerungsfolge abwarten müssen.

3.

Bestimmung der zulässigen Höhe von Abschlagszahlungen nach § 632a BGB:

Gegen die inhaltliche Neuausrichtung an dieser Stelle bestehen keine Bedenken. Es mag sein, dass sich dadurch die Berechnung der zulässigen Ratenhöhe vereinfacht. Dies dürfte allerdings praktisch erst bei eventuellen gerichtlichen Auseinandersetzungen relevant werden. In der täglichen Baupraxis wird diese Änderung keinerlei wirkliche Konsequenzen erzeugen.

4.

Abnahmefiktion in § 640 Abs. 2 BGB-E

Die Formulierung des Entwurfes führt dazu, dass schon die Benennung geringfügiger Mängel, die für sich genommen kein Recht zur Verweigerung der Abnahme darstellen würden, die Abnahmefiktion ausschließen.

Wir gehen davon aus, dass dies nicht gewollt sein kann. Die Fiktion der Abnahme kann nur eine praktische Bedeutung erlangen, wenn sie nicht nur dann eintritt, wenn kein Mangel benannt wird, sondern auch dann, wenn kein zur Abnahmeverweigerung berechtigender (also wesentlicher Mangel) bezeichnet wird. Das muss durch die Formulierung, z.B. durch Einfügung des Wortes „wesentlicher“ vor dem Wort „Mangel“, sichergestellt werden.

Weiterhin sollte in diesem Zusammenhang auch der praktisch durchaus vorkommende Fall Berücksichtigung finden, dass vollständige Bezahlung erfolgt, eine ausdrückliche Abnahmeerklärung aber verweigert wird. Auch in diesem Fall sollte die Abnahmefiktion eintreten, was durch entsprechende Zusatzformulierung in Absatz 2 sicher zu stellen sein wird.

Schließlich ist noch anzumerken, dass die (als solche nicht zu beanstandende) Hinweisverpflichtung des Unternehmers auf die Fiktionsfolge zu erheblichen Verunsicherungen auf Seiten aller Vertragsbeteiligten führen könnte, solange eine rechtssichere Formulierung für diesen Hinweis nicht vorgegeben wird. Hier sind also zusätzliche Streitigkeiten zwischen den Baubeteiligten durchaus vorprogrammiert.

5.

§ 648a BGB-E:

Gegen die Einfügung der gesetzlichen Regelung zur Kündigung des Bauvertrages aus wichtigem Grund bestehen keine Bedenken. Allerdings ergeben sich durch die in Abs. 2 eröffnete Teilkündigungsmöglichkeit praktische Schwierigkeiten der Anpassung der Vergütung nach „Herauskündigung“ von möglicherweise umfangreichen Teilleistungen aus dem Vertrag.

Soweit in Abs. 4 der Vorschrift bestimmt wird, dass der Unternehmer dann nur noch die auf die restlichen verbleibenden Leistungsteile entfallende Vergütung verlangen kann, berücksichtigt dies nicht, dass sich je nach Umfang der herausgekündigten Teilleistungen die Kalkulationsgrundlage der Unternehmen vollständig verändert. Dies kann nicht ohne Folgen auf die dann noch geltend zu machende Vergütung bleiben.

6.

§ 650b BGB-E - Anordnungsrecht des Bestellers:

Wie bereits in den einleitenden Bemerkungen dargelegt, soll zwar nicht in Abrede gestellt werden, dass die Einführung eines solchen Anordnungsrechts für bestimmte Teilbereiche des Baugeschehens, insbesondere für Großbauvorhaben im bauindustriellen Bereich, eine gewisse Bedeutung haben können.

Für den Bereich der mittelständischen Bau- und Bauträgerunternehmen und der von diesen realisierten Bauvorhaben besteht jedoch ein praktisches Bedürfnis für ein solches Anordnungsrecht definitiv nicht.

Die Einführung dieses Anordnungsrechtes wird deshalb seitens des BFW mit aller Entschiedenheit abgelehnt!

Auch durch Formulierungsänderungen oder Anpassungen etc. kann diese grundsätzlich für den erwähnten Branchenbereich verfehltete Regelung nicht akzeptabel gemacht werden. Deshalb wird darauf verzichtet, diesbezügliche Vorschläge zu formulieren. Es kann vielmehr nur gefordert werden, diese Regelung in der vorgeschlagenen Form ersatzlos aus dem Entwurf zu entfernen!

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass wir nicht verkennen, dass durch das Zumutbarkeitserfordernis eine gewisse Eindämmung der möglichen Anordnungen möglich erscheint. Die Frage, wann die Zumutbarkeit vorliegt und wann nicht wird aber eine ganz erhebliche Rechtsunsicherheit hervorrufen, die ggfls. zu einer Flut von gerichtlichem Klärungsbedarf führen würde, was ebenfalls inakzeptabel erscheint. Letzteres besonders vor dem Hintergrund, dass - wie in der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht ausführlichst diskutiert - weder derzeit noch in einem absehbaren Zeitsegment zu erwarten ist, dass ein effektiver, diesen gänzlich neuen Anforderungen gerecht werdender Rechtsprechungsapparat zur Verfügung steht. Es verwundert deshalb, wenn der Entwurf auch hier die Probleme dadurch umgeht, dass keinerlei Vorschlag für einen spezifisch auf dieses neue Instrument ausgerichteten Rechtsschutz (Stichwort: Bauverfügung) enthalten ist. Die dafür beigezogene Argumentation in der Entwurfsbegründung ist in der mündlichen Anhörung vom 17.11.15 bereits ausreichend gewürdigt worden. Darauf wird verwiesen.

In der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht hat nach diesseitigem Verständnis allgemeines Einvernehmen dahingehend bestanden, dass dieses Anordnungsrecht nur dann überhaupt angedacht werden kann, wenn gleichzeitig ein effektiver und äußerst schneller Rechtsschutz bei Streitigkeiten über Zumutbarkeit und/oder Vergütungsanpassung gewährleistet ist.

Dies ist jedoch nach hiesiger Auffassung bei weitem nicht der Fall und auch nicht zu erwarten. Darüber vermögen auch die nur als (wir bitten um Nachsicht für die Ausdrucksweise) „Justizromantik“ zu bezeichnenden Ausführungen in den Absätzen 3 und 4 von § 650b BGB-E nicht hinwegtäuschen.

Es ist eine Utopie, dass im Rahmen laufender Bauvorhaben innerhalb eines auch nur annähernd akzeptablen Zeitraums (zu reden wäre über Tage) eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden könnte. Derartige Entscheidungen müssten, auch wenn es sich um ein summarisches und stark vereinfachtes Verfahren handeln soll, doch immerhin fachlich fundiert und sorgfältig erfolgen. Dies ließe sich allenfalls bei einer massiven Aufrüstung des Justizapparates (selbstverständlich unterschiedlich nach Regionen und

Bundesländern) erreichen. Es ist aus hiesiger Sicht nicht abzusehen, dass dies erfolgen könnte. Erst recht nicht in einem zeitlichen Zusammenhang mit einem möglichen Inkrafttreten dieses Gesetzentwurfes. Die alternativ angebotene Möglichkeit außergerichtlicher Entscheidungswege nach entsprechender Parteivereinbarung scheiden für den hier vertretenen Branchenbereich weitgehend aus, da derartige Vereinbarungen namentlich in Verträgen mit Verbrauchern von der Rechtsprechung - vorsichtig ausgedrückt - sehr kritisch gesehen werden.

Zusammenfassend bleibt es deshalb bei der Forderung nach ersatzlosem Entfall dieser Regelung.

7.

Bauhandwerkersicherung, § 650e BGB-E:

Gegen die Neufassung der Bauhandwerkersicherung bestehen diesseits keine Bedenken.

Zum Verbraucherbauvertrag:

8.

§ 650i BGB-E i.V.m. Artikel 249 EGBGB-E sowie auch und besonders § 650t Abs.2 BGB-E:

Gegen die gesetzliche Einführung einer Baubeschreibungspflicht bestehen diesseits grundsätzlich keinerlei Bedenken, zumal es der ständigen selbstverständlichen Übung der Unternehmen entspricht, Verträgen Baubeschreibungen beizufügen und diese auch im Vorfeld bereits den potentiellen Bauherrn oder Erwerbern zur Verfügung zu stellen.

Erheblichen Bedenken unterliegt allerdings schon die Regelung in Artikel 249, § 1 wonach den Verbrauchern die Baubeschreibung bereits vor Abgabe von dessen Vertragserklärung zur Verfügung gestellt werden soll.

Zu diesem Zeitpunkt ist es zwar grundsätzlich möglich, eine Baubeschreibung zu erstellen, was auch in Katalogen, Prospekten oder sonstigen Werbeveröffentlichungen durchweg schon heute geschieht. Eine Baubeschreibung in dem Detaillierungsgrad, wie er nachfolgend in § 2 dann gefordert wird, kann allerdings in der weit überwiegenden Anzahl der Fälle definitiv nicht hergestellt werden!

Die Vorschrift würde deshalb in dieser Form auf eine weitgehend objektiv unmögliche Leistungsverpflichtung hinauslaufen!

Das gilt in noch ungleich stärkerem Maße für Bauträger, die bereits bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen die Baubeschreibung vorlegen sollen.

Hintergrund dieser Feststellung sind die sogenannten Vorlaufzeiten eines Neubauobjekts, die namentlich bei Bauträgermaßnahmen, aber auch bei Bauten auf Bestellergrundstücken allgemein und absolut branchenüblich gegeben sind.

Die Erstellung von (insbesondere) Wohnungseigentumsobjekten erfolgt heute branchenüblich und aufgrund diverser Begleitumstände, definitiv nicht zu verhindern, mit einem Planungsvorlauf, selbst bei kleinsten Objekten, von ca. einem Jahr. Bei mittleren oder großen Vorhaben wird durchweg mit Zeiträumen von über zwei bis hin zu drei Jahren gerechnet. Diese Zeiträume beziehen sich - um Missverständnissen vorzubeugen - nicht etwa auf den Bereich zwischen der „Bauidee“ und dem Bauausführungsbeginn, sondern vielmehr auf den wesentlich kürzeren Zeitraum zwischen dem Verkaufsstart an potentielle Erwerber und dem Beginn der Bauausführung.

Aufgrund zwingender Vorhaben, insbesondere der Finanzierungsinstitute jeglicher Art, die ihrerseits an übergeordnete Regelungen (z.B. Basel III) gebunden sind, setzt der Beginn der Bauausführung immer den rechtsverbindlichen Abschluss eines gewissen Mindestanteils von Kauverträgen mit Erwerbern voraus. Ein

erheblicher Prozentsatz der jeweiligen Einheiten muss deshalb zwangsläufig „vom Plan weg“ veräußert werden.

Dass es nicht in dem Einflussbereich der Bau- und Bauträgerunternehmen liegt, diesen Zustand zu verändern, dürfte sich von selbst verstehen und muss hier nicht weiter diskutiert werden.

Bei einem solchen zeitlichen Vorlauf von - in günstigen Fällen - vielleicht nur einem oder anderthalb Jahren können jedoch die inhaltlichen Anforderungen an die Baubeschreibung, wie sie in dem Gesetzentwurf vorgesehen sind, zu dem Zeitpunkt vor Abschluss des Kaufvertrages nicht erfüllt werden.

Dies ist - um es zu wiederholen - rein objektiv ein Ding der Unmöglichkeit und entzieht sich deshalb einer zwingenden gesetzlichen Vorgabe.

Es ist deshalb nachdrücklich zu fordern, mindestens Bauträgerverträge von der Verpflichtung, schon weit vor Vertragsschluss eine den inhaltlichen Anforderungen von Artikel 249 § 2 des Entwurfes gerecht werdende Baubeschreibung vorzulegen, zu entbinden. Darüber hinaus muss bis zu einem noch gesetzlich festzulegenden Zeitpunkt (zu denken ist an z.B. „einen Monat nach konkret erfolgtem Ausführungsbeginn des Objekts oder des Bauvorhabens, zu dem das Objekt gehört“) eine eingeschränkte, noch weniger detaillierte Baubeschreibung ausreichen.

In diesem Zusammenhang darf erwähnt werden, dass eine praktische Notwendigkeit für eine frühere Festlegung nicht besteht. Es entspricht ständiger Übung in jährlich tausenden von Bauträgerverträgen, zunächst eine nur die grundlegenden Leistungsverpflichtungen beschreibende Baubeschreibung vorzunehmen und die Detaillierung im Einzelnen dann - notwendigerweise nach Vertragsschluss, im zeitlichen Zusammenhang mit dem Ausführungsbeginn - im Wege sogenannter Bemusterungen festzulegen. Es ist nicht einzusehen, weshalb es dabei nicht bleiben sollte.

Bei den Überlegungen dazu sollte aber vor allem berücksichtigt werden, dass nach den einhelligen praktischen Erfahrungen der Unternehmen der Branche der Vergleich von alternativen Kaufangeboten seitens der potentiellen (Verbraucher) Kundschaft kaum anhand der Detailausstattung vorgenommen wird. Absolut im Vordergrund und in sehr vielen Fällen sogar alleinentscheidend ist allein die Lage der jeweiligen Objekte. Der bautechnische Standard sowie die Ausstattungsvarianten stehen demgegenüber zu diesem Zeitpunkt meist deutlich im Hintergrund.

9.

Inhalt der Baubeschreibung, Artikel 249 § 2 EGBGB-E:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, den Pflichtinhalt von Baubeschreibungen in der Art vorzuschreiben, wie dies im Entwurf geschehen ist. Allerdings kann es im Hinblick auf die voranstehend bereits geschilderten praktischen Gegebenheiten aus Sicht des BFW nur zwei Varianten geben:

a)

Entweder wird der in § 2 zum Ausdruck kommende Detaillierungsgrad der Baubeschreibung verringert, also auf die so frühzeitige Wiedergabe von Details, beispielsweise zu den Sanitäreinheiten oder den haustechnischen Anlagen verzichtet oder

b)

der Zeitpunkt, zu dem die Baubeschreibung zu liefern ist, deutlich „nach hinten“ verschoben, was zwangsläufig auch bedeuten müsste, dass die gewünschten Detaillierungen ggfls. erst nach Vertragsschluss nachzureichen wären. Dazu wurde voranstehend bereits ausgeführt.

Es ist aber in jedem Fall auch eine inhaltliche Überarbeitung der Mindestinhaltspunkte Ziff. 1 - 5 in § 2 Abs. 1 erforderlich und zwar auch über die voranstehend, im Hinblick auf die mögliche Detaillierung, geforderten Veränderungen hinaus.

So ist es beispielsweise ein schlichtes Ding der Unmöglichkeit, in „klarer und verständlicher Weise“ Angaben zum Schallschutzstandard und zur Bauphysik zu machen.

Da davon auszugehen ist, dass die Angabe von zu erreichenden Messwerten keinesfalls ausreichen wird - jedenfalls nicht bei Verbraucherverträgen - müsste beispielsweise der Schallschutzstandard in allgemein verständlicher Form dargestellt werden.

Es ist nach Einschätzung sämtlicher dazu befragter Fachleute (insoweit stützen wir uns auch auf die einhellige Aussage der im Normenausschuss zu DIN 4109 tätigen Bauakustiker) nicht möglich, in allgemein laienverständlicher Art Schallschutzstandards mit Worten zu beschreiben.

Bei den Angaben zur Bauphysik gilt das Gleiche, wobei auch die Frage zu stellen wäre, was damit noch gemeint sein soll, nachdem Schall und Energiefragen bereits separat erwähnt worden sind. Die Pflichtinhalte müssen also dringlich nicht nur weniger detailliert, sondern auch inhaltlich näher präzisiert werden.

10.

Angaben zur Vollendung des Werks:

Soweit in § 650j Abs. 3 i.V.m. Artikel 49 § 2 Abs. 2 EGBGB-E verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der „Vollendung“ des Werkes verlangt werden, muss zum einen kritisiert werden, dass der Begriff „Vollendung“ näher erläuterungsbedürftig erscheint. Wir schlagen vor, hier auf den Begriff der Bezugsfertigkeit zurückzugreifen. Dabei wird nicht übersehen, dass dies ein deutlich früherer Zeitpunkt sein dürfte. Er stellt aber typischerweise den Zeitpunkt dar, auf den es den Bestellern in aller Regel entscheidend ankommt.

Richtigerweise ist in § 650j Abs. 3 vorgesehen, dass bei Nichtangabe des Zeitpunktes die vorangehend zur Vollendung des Werkes oder zur Dauer der Bauausführung gemachten Angaben verbindlich sein sollen. Wenn also richtigerweise vorgesehen ist, dass auch Angaben zur Dauer der Bauausführung ausreichen können, dann dürfte es - was diesseits ausdrücklich gefordert werden muss - auch ohne weiteres möglich sein, grundsätzlich alternativ entweder die Angabe des Fertigstellungszeitpunktes oder die voraussichtliche Dauer der Bauausführung genügen zu lassen.

Bei Eröffnung der zweiten Alternative ist im Hinblick darauf zwingend erforderlich, dass bei größeren Geschossbauprojekten zum Zeitpunkt des Abschlusses der „frühen“ Kauf- bzw. Bauverträge mit Erwerbern typischerweise nicht absehbar ist, wann genügend Erwerber zur Verfügung stehen, um mit dem Bau beginnen zu können. Damit lässt sich auch zwangsläufig der Vollendungszeitpunkt nicht seriös festlegen. Für diese Situation - die in erheblichem Umfang praktisch vorkommt - muss dem Auftragnehmer eine durchführbare Alternative zur Bauzeitbeschreibung eröffnet werden.

Weiterhin weisen wir zu § 650j Abs. 3 noch darauf hin, dass der Ablauf des Bauvorhabens durch die etwaige Eröffnung einseitiger Anordnungsrechte für die Besteller ganz erheblich verändert werden könnten. Nach der jetzigen Textfassung wäre zu befürchten, dass die Auftragnehmer dennoch an die Angaben zum Vollendungszeitpunkt gebunden wären. Es muss also, soweit unserer Forderung nach ersatzlosem Entfall des Anordnungsrechts nicht nachgekommen würde, wenigstens durch geeignete Zusatzformulierung klargestellt werden, dass sich die Ausführungszeit nicht nur der von den etwaigen Anordnungen des Bestellers betroffenen, sondern auch anderer Einheiten des Gesamtobjektes verzögern kann, ohne dass dies selbstverständlich zu Haftungsfolgen für das Unternehmen führen darf.

11.

§ 650l BGB-E

Höhe und Absicherung von Abschlagszahlungen

Die in Absatz 1 dieser neuen Vorschrift vorgesehene Beschränkung der Abschlagszahlungen auf 90 % der Gesamtvergütung wird vom BFW in aller Entschiedenheit abgelehnt!

Wie der Entwurfsbegründung zu entnehmen ist, soll die Beschränkung der Höhe der Abschlagszahlungen ergänzend zu dem 5%igen Sicherheitseinbehalt erfolgen, der schon nach heute geltendem Recht (§ 632a) seitens des Bestellers von der ersten Rate einbehalten werden darf. Die Folge ist, dass sich der Anteil der Gesamtvergütung, die der Unternehmer bis zur vollständigen Fertigstellung (und darüber hinaus wohl bis mindestens zur Abnahme) nicht vereinnahmen darf, um volle 10 % auf insgesamt 15 % erhöht. In dieser Höhe bedarf der Unternehmer also mindestens übergangsweise zusätzlicher Finanzierung. Dabei darf nicht übersehen werden, dass dieses Erfordernis durchweg das gesamte Produktionsvolumen eines Unternehmens betrifft.

Es würden deshalb regelmäßig insgesamt sehr erhebliche Beträge von den Unternehmen zusätzlich aufzubringen oder per Sicherheitsleistung für die Besteller/Käufer darzustellen sein. Das wird mit absoluter Sicherheit mindestens zu recht nennenswert erhöhten Kosten führen und damit zwangsläufig Auswirkungen auf das Baupreisniveau haben müssen. Angesichts der bekannten gerade aktuell laufenden Bestrebungen, Baukosten einzudämmen ein absolut kontraproduktives Element.

Ungleich gravierender würde sich aber zwangsläufig ergeben, dass ein zusätzliches Kreditvolumen von 10 % der Gesamtproduktionssumme von einem sehr nennenswerten Anteil der heute am Markt tätigen Unternehmen nicht dargestellt werden könnte.

Diese Erkenntnis, die sich durch die uns vorliegenden vielfältigen Stellungnahmen aus der Verbandsmitgliedschaft erhärtet haben, sollten - bevor eine derartige einschneidende Gesetzesregelung in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht wird - zunächst einmal einer qualifizierten inhaltlichen Überprüfung zugeführt werden.

Parallel zu der im Bauträgerbereich bereits angelaufenen Überprüfung der Auswirkung erhöhter Sicherheitsleistungs-Anforderungen an die Unternehmen, sollte dies auch für die Nicht-Bauträger untersucht werden. Möglicherweise wäre dies auch vergleichsweise einfach in Ergänzung des bereits laufenden Begutachtungsverfahrens möglich.

Der BFW fordert dringlich diese Überprüfung, bevor gesetzliche Regelungen in Geltung gesetzt werden, deren Auswirkungen in keiner Weise qualifiziert untersucht worden ist.

Es sind nicht die geringsten Gründe ersichtlich, warum die für den Bauträgerbereich richtigerweise in die Wege geleitete sachverständige Überprüfung bei Nicht-Bauträger- Maßnahmen entbehrlich sein könnte.

Je nach möglichem zeitlichem Ablauf der angeregten Begutachtung sollte dieser Punkt nicht in ein formelles Gesetzgebungsverfahren übernommen, sondern vielmehr zurückgestellt werden.

12.

Regelungen zum Bauträgervertrag § 650t BGB-E

1.

Hier findet sich entgegen den allgemeinen Anmerkungen in Anschreiben und allgemeinem Begründungsteil zum Entwurf in Abs. 2 der vorgesehenen Regelung eine durchaus relevante materiellrechtliche Veränderung, wenn vorgeschrieben wird, dass bei Bauträgern die Baubeschreibung sogar bereits bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen zu übergeben sein soll. Dass dies keinesfalls akzeptiert werden kann ist oben bereits dargelegt und begründet worden.

Wir bitten eindringlich ergänzend zu berücksichtigen, dass gerade bei größeren Geschossbauten, insbesondere auch WEG-Anlagen die Interessen der diversen Erwerber nur berücksichtigt werden können, wenn auch nach der ersten Baubeschreibung noch Veränderungen möglich sind und somit die endgültige „Vertragsfassung“ der Baugenehmigung erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt fertiggestellt wird. Würde man den Bauträger hier schon bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen (Die Definition dieses Zeitpunkts ist ohnehin sehr problematisch und unterschiedlichsten Auslegungen zugänglich) wäre das

Unternehmen schon beim ersten Käufer festgelegt auf eine bestimmte Bauausstattung, die einseitig nicht mehr zu verändern wäre, so dass nachfolgenden Käufern keine Gestaltungsbreite mehr angeboten werden kann.

Dies muss geändert werden, wobei wir noch einmal betonen, dass es hier um schlichte objektive Notwendigkeiten und nicht um einseitige Interessenlagen der Bau- und Bauträgerunternehmen geht.

2.

In § 650t Abs. 3 sollte als Anwendungsausschluss auch § 648a BGB-E aufgenommen werden.

Auf dem Hintergrund der geltenden BGH-Rechtsprechung würde bei Bauträgerverträgen die Kündigung in vielen Fällen nur den baurechtlichen Teil, nicht aber den Grundstückskauf betreffen. Folge wäre, dass die Auftragnehmerseite grundsätzlich nicht die Möglichkeit hätte, das Abwandern des rücktretenden Bewerbers mitsamt dem Grundstück oder einem Anteil daran zu verhindern.

Wir bitten nochmals höflich um Berücksichtigung der voranstehend dargelegten Anmerkungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren.

Selbstverständlich stehen wir ergänzend gerne für etwaige Rückfragen oder Erläuterungen zu unseren Ausführungen zur Verfügung.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Lindner

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch