



Stellungnahme

Berlin, 20. November 2015

I. Einleitung

Haus & Grund begrüßt das Vorhaben, die Gesetzeslage zum Bau- und Werkvertragsrecht zum Schutz der Verbraucher mit dem vorgelegten Entwurf des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung zu verbessern. Die im Gesetzesentwurf enthaltenen Regelungen betreffen die in der Praxis im Wesentlichen auftretenden Probleme bei der Umsetzung von Bauvorhaben.

Private Bauherren – insbesondere von selbstgenutztem Wohneigentum – schließen häufig Bauverträge über die Errichtung eines sog. Schlüsselfertigbaus zum Pauschalpreis ab. Vertrag und Leistungsbeschreibung stammen regelmäßig vom Bauunternehmer. Angesichts der regelmäßig nur einmal im Leben stattfindenden Beauftragung eines Bauunternehmers mit dem Bau des Eigenheims sind viele private Bauherren mit dem Verständnis der Leistungsbeschreibung – soweit überhaupt möglich – überfordert. Dies führt dazu, dass oft erst während der Bauphase festgestellt wird, welche Leistungen zu ergänzen oder anders auszuführen sind. Die Leistungsbeschreibungspflicht des Unternehmers im Verbraucherbauvertrag und das Anordnungsrecht sind daher für private Bauherren äußerst relevant und werden von Haus & Grund ausdrücklich begrüßt.

II. Zu den Vorschriften im Einzelnen

1. § 640 Abs. 2 Satz 3 BGB-E - Fiktive Abnahme

Die Neuregelung der fiktiven Annahme bestimmt, dass das Werk als abgenommen gilt, wenn der Besteller das vollendete Werk nicht rechtzeitig und ohne konkrete Mängelangabe nicht abnimmt. Problematisch ist, dass mit der Neuregelung nicht mehr an ein vertragsgemäß und frei von wesentlichen Sachmängeln erstelltes Werk angeknüpft wird. Die alleinige Anknüpfung an den Begriff der Vollendung des Werkes ist kein geeignetes Kriterium, um ein zu frühes Andienen eines Werkes zu verhindern, da dies vor allem im Einflussbereich des Unternehmers liegt. Bei komplexen Vorhaben, an denen mehrere Unternehmen beteiligt sind, fällt die Abgrenzung der einzelnen Beiträge häufig schwer. Oftmals helfen hier die Verträge nicht weiter, da die Leistungsbeschreibung nicht die Detailfragen berücksichtigt. Mit der Neuregelung der fiktiven Abnahme trotz wesentlicher Mängel kann es zu erheblichen Komplikationen, unter Umständen auch zur Abnahme von unfertigen Leistungen führen.

Ob es sich darüber hinaus auch um Mängel handelt, die nicht unerheblich sind und zur Verweigerung der Abnahme berechtigen, klärt sich im Streitfall erst nach einem Urteil des angerufenen Gerichts. Stellt sich heraus, dass es sich zwar um Mängel, möglicherweise aber um unwesentliche Mängel handelt, könnte dies unter Umständen auch dazu führen, dass das Werk bereits als fiktiv abgenommen gilt. Dies birgt für den nicht fachkundigen Besteller erhebliche Gefahren, da die Verjährungsfrist der Gewährleistungsrechte ohne seine

Kenntnis zu laufen beginnt. Um insbesondere den nicht fachkundigen Besteller vor dieser Gefahr zu schützen, schlägt Haus & Grund vor, § 640 Abs. 1 Abs. 2 Satz 1 wie folgt zu fassen:

„.....Besteller die Abnahme nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen verweigert hat.“

2. § 648 a BGB-E - Kündigung aus wichtigem Grund

Um Rechtsunsicherheiten und eine zersplitterte Instanzenrechtsprechung zu vermeiden, sollten Kündigungsgründe als Regelbeispiele aufgenommen werden. Es bedarf keiner abschließenden Aufzählung der Kündigungsgründe, um - wie von dem Entwurfsverfasser beabsichtigt - auch besondere Einzelfälle berücksichtigen zu können. Insbesondere der Fall der Insolvenz sollte als Regelbeispiel aufgeführt werden. In Fällen der Insolvenz des Unternehmers muss der Besteller, um Kosten durch Bauzeitverzögerungen zu sparen, schnell und ohne Rechtsunsicherheit reagieren können. Die Bedenken des Entwurfsverfassers, dass durch die Einführung des Kündigungsgrunds der Insolvenz, Besteller einen Vertrag bei Eintritt der Unternehmerinsolvenz vorschnell kündigen, trägt nicht. Denn insbesondere private Bauherren scheuen in Fällen der sofortigen Übernahme der Geschäfte durch einen Insolvenzverwalter die Kündigung. Sie verfügen in der Regel nicht über weitreichende Kontakte zu Bauunternehmern, die das Projekt fortführen können. Darüber hinaus fehlt ihnen das Detailwissen über die bautechnischen Besonderheiten des Bauwerks, um den Auftrag anderweitig vergeben zu können.

3. § 650 b BGB-E - Vergütungsanpassung bei der Anordnung nach § 650 a

In der Praxis werden die von den Bauherren geänderten Leistungen während der Bauzeit regelmäßig ausgeführt. Zum Streit kommt es zwischen den Parteien in der Regel nur über den Preis. Dies geschieht vor allem dann, wenn zusätzliche Vergütungen nicht oder nur unzureichend vor Beginn der Arbeiten thematisiert wurden. Geregelt werden sollte daher, dass sich Auftragnehmer und Auftraggeber vor dem Ausführen der geänderten Leistung über die damit verbundene Vergütung einigen. Zur Vermeidung von späteren Auseinandersetzungen über den Preis schlägt Haus & Grund vor, dass der Unternehmer vor der Ausführung ein „Angebot über die geänderten Leistungen“ vorlegen muss. Ohne eine Regelung zur Einigung über die Kosten der geänderten Leistungen vor deren Ausführung besteht die Gefahr vermehrter Streitigkeiten durch die neuen Regelungen. Das Instrument des einstweiligen Rechtsschutzes hilft insofern auch nur bedingt. Denn dies setzt voraus, dass sich der Unternehmer der einseitigen Anordnung des Auftraggebers widersetzt. Insofern erscheint eine zusätzliche Regelung zur Abgabe eines „Angebot über die geänderten Leistungen“ erforderlich.

Dem Unternehmer sollte kein Wahlrecht zustehen, ob er auf die Urkalkulation zurückgreifen oder ein Nachtragsangebot unterbreiten will. Wenn eine Urkalkulation übergeben wurde, ist diese zu verwenden.

4. § 650 e Abs. 4 BGB-E - Bauhandwerkversicherung

Haus & Grund begrüßt die Deckelung der vom Besteller auf Verlangen des Unternehmers zu leistende Sicherheit auf höchstens 20 % der vereinbarten Vergütung, wenn er Abschlagszahlungen zu leisten hat. Mit

dieser Begrenzung der Sicherheitshöhe wird der Gefahr begegnet, dass das Instrument als Druckmittel missbraucht werden kann.

5. §650j BGB-E - Baubeschreibung

Art. 249, §1 EGBGB-E Informationspflichten bei Verbraucherverträgen

Die Einführung der Baubeschreibungspflicht bei Verbraucherbauverträgen begrüßt Haus & Grund. Die Baubeschreibung muss rechtzeitig vor Vertragsschluss vorliegen, damit sich der Besteller/Verbraucher die Unterlage ansehen und prüfen sowie ggf. fachliche Expertise einholen kann. Problematisch ist, dass § 650 j nur auf die vorvertraglich zur Verfügung gestellte Unterlage Bezug nimmt und diese zum Vertragsbestandteil erklärt. Mit dieser Formulierung wird nicht sichergestellt, dass ggf. notwendige vorvertragliche Änderungen ebenfalls Vertragsbestandteil werden. Die Erfahrung zeigt, dass die Baubeschreibung während der Vertragsanbahnungen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher überarbeitet und angepasst wird. Es existieren am Ende daher mehrere Versionen der Baubeschreibung. Auch muss nicht zwangsläufig die letztdatierte Version der Einigungsgegenstand sein. Um hier Konfliktpotential zu vermeiden und die Nachweisführung zu erleichtern, schlägt Haus & Grund vor, dass die zu verwendende Baubeschreibung von beiden Seiten unterschrieben wird. Etwaige Änderungen können dann ebenfalls mit Kürzel versehen handschriftlich eingefügt werden.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.