

## **Stellungnahme zum BMJV-Referentenentwurf**

# **Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung**

*Die Verbraucherverbände setzen sich seit den 90er Jahren für die Schaffung eines Verbraucher-Bauvertragsrechts ein. Vor diesem Hintergrund begrüßt der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) das jetzige Vorhaben und insbesondere die Zielsetzung, damit den Verbraucherschutz in diesem Bereich entscheidend stärken zu wollen.*

Vom Bauvertragsrecht hängt es ab, ob Verbraucher eine verbesserte Chance auf Durchsetzung ihrer berechtigten Interessen an pünktlicher, vertragsgemäßer Fertigstellung Ihrer Immobilie, Sicherheiten vor Überzahlungen, Sicherheiten zur Beseitigung von Baumängeln, Sicherheiten vor Unternehmenskonkursen u.a. erhalten. Die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben sind nicht detailliert und verbraucherorientiert genug, um diese Ziele zu gewährleisten. Dies hat bisher zu unausgewogenen Vertragswerken und Vertragsverhältnissen geführt: Der geschäftlich erfahrene Bauunternehmer gibt Vertragsregelungen vor, die das Risiko zu Lasten der Verbraucher verschieben, was diese mangels Sachkenntnis und Marktmacht aber nicht zu erkennen bzw. nicht zu verhindern vermögen. Wohnen im Eigentum e.V. kann dieses Problem aus einer Vielzahl monatlich angefragter und erfolgter Beratungen von Verbrauchern belegen.

Aus den o.g. Gründen begrüßt auch Wohnen im Eigentum e.V. den Referentenentwurf und wird das Gesetzgebungsverfahren weiter begleiten.

## **Im Einzelnen**

Hervorheben möchten wir folgende, wichtige Forderungen, gleichzeitig aber noch auf Defizite hinweisen:

- Zu begrüßen ist die Einführung einer **gesetzlichen Baubeschreibungspflicht** (§650 i Ref-E) sowohl für Bauverträge als auch für Bauträgerverträge. Wichtig

- Wohnen im Eigentum e.V.: Stellungnahme Referentenentwurf Bauvertragsrecht -

anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass hier erstmalig Informationspflichten für Verbraucherbauverträge eingeführt werden, also **gesetzliche Mindeststandards** für die Inhalte.

Hier sind allerdings in Artikel 249 §2 Abs. 1 BGB-E Ref-E einige Änderungen vorzunehmen: In den Punkten 4,6,7 und 9 ist das Wort „Gegebenenfalls“ zu streichen.

Es muss deutlich erkennbar sein, dass bei jedem Haus- oder Wohnungsbau diese Informationen gegeben werden müssen. Handelt es sich um ein Ausbauhaus ohne Innenausbau, dann erübrigen sich die Angaben.

Auch die Regelung, nach der **vorvertraglich zur Verfügung gestellte Baubeschreibungen** fester Bestandteil des Bauvertrags werden, betrachten wir als notwendig.

- Die **Festschreibung der Bauzeit** im Vertrag trägt wesentlich zu einer höheren Vertragssicherheit für Verbraucher bei, die keinen Einfluss auf die Bauzeit haben, aber das wirtschaftliche Risiko von Verzögerungen mittragen. (§ 650j Abs. 3 BGB Ref-E)
- Die Aufnahme eines **Widerrufsrechtes** bei Bauverträgen ist eine wesentliche Verbesserung des Verbraucherschutzes.
- Ebenso ist zu begrüßen, dass es bei der bisherigen Regelung im BGB zur **Bauhandwerkersicherung** bleibt, Verbraucher also ausgenommen sind, und diese Regelung auch für Bauträgerverträge gilt. (§650e Abs. 6 Satz 2 BGB-Ref-E).
- Die Minderung des Überzahlungsrisikos beim Verbraucherbauvertrag durch **Begrenzung der Abschlagzahlungen auf 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung** einschließlich Nachtragsleistungen vermag die Position der Verbraucher zu verstärken. (§ 650l Abs. 1 BGB-Ref-E)
- Die Einführung einer **Obergrenze für Sicherheitsleistungen für Unternehmen** auf max. 20% der Auftragssumme ist sicherlich ein akzeptabler Mittelweg zwischen Verbraucher- und Unternehmensinteressen. (§650l Abs. 4 Ref-E)
- Um Baukunden mehr Rechtssicherheit zu bieten, ist es erforderlich, eine **förmliche Abnahme** nach Fertigstellung der Wohnimmobilie zwingend gesetzlich vorzusehen. Die Abnahme von Gemeinschaftseigentum im Wohnungseigentum sollte ebenfalls im Sinne des Verbraucherschutzes geregelt werden.

## Dringende Nachbesserungen

Folgende Regelungen sind allerdings unbedingt nachzubessern, um dem Ziel nach mehr Verbraucherschutz gerecht zu werden:

- die **Sicherheitsleistung für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel**, die bei der ersten Abschlagszahlung dem Verbraucher zu

- Wohnen im Eigentum e.V.: Stellungnahme Referentenentwurf Bauvertragsrecht -

leisten ist, **muss** von 5 auf **10 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung** erhöht werden. Aufgrund des Risikos von Unternehmensinsolvenzen und der Schadenshöhe bei Baumängeln kann der Betrag von 5 % nicht als adäquate Sicherheit angesehen werden. (§ 650I Abs. 2 BGB-Ref-E)

- Es muss eine **Absicherung der Verbraucher für die Mängelbeseitigung während der Gewährleistungszeit** (Verjährungsphase) geben. Diese bei öffentlichen und gewerblichen Bauvorhaben übliche Absprache muss auch für Verbraucher gelten, die selbst nicht die Verhandlungsmacht haben, diese Sicherheitsleistung einzufordern. Die Verbraucherverbände fordern hier eine Sicherheit von mindestens 5 % der Gesamtvergütung.
- Für Verbraucher-Besteller muss es ein **Kündigungsrecht im Falle der Insolvenz des Unternehmens** geben. Auch dies ist noch gesetzlich zu regeln.

WiE würdigt, dass der Referentenentwurf die Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag realisiert und langjährige Forderungen der Verbraucherverbände - in einem separaten Verbraucherbauvertragskapitel - umsetzt.

Im Hinblick auf den nächsten Termin der AG „Bauträgervertragsrecht“ wird angenommen, dass die Ergebnisse dieses Treffens in den Untertitel 3 „Bauträgervertrag“ wohl noch eingearbeitet werden sollen.

Wohnen im Eigentum e.V.  
19. November 2015