

Neuer Verbraucherschutz im Bauwesen!

Die Bundesregierung hat am 2. März 2016 den vom Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz Heiko Maas vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung beschlossen. Der Entwurf muss nun noch das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren durchlaufen und sieht ein Inkrafttreten sechs Monate nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt vor. Es ist daher mit einem Inkrafttreten bereits ab dem Jahr 2017 zu rechnen.

Mit dem Kabinettsentwurf (im Folgenden: BGB-KabE) wird erstmals ein eigenständiges gesetzliches Bauvertragsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geschaffen. Dieses enthält wesentliche Änderungen zum Werkvertrag, Bauvertrag, Bauträgervertrag, Architekten- und Ingenieurvertrag sowie zur kaufrechtlichen Mängelhaftung. Der nachstehende Beitrag beschäftigt sich mit den besonders für private Bauherren relevanten Neuregelungen zum Verbraucherschutz.

Die Tatsache, dass eine solche Neuregelung seit langem überfällig ist, wird bereits daraus ersichtlich, dass bis zum heutigen das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) den Bauvertrag nicht definiert ist und bei Streitigkeiten am Bau bis dato stets auf die nur allgemein gehaltenen und für das moderne Bauen häufig unpassenden Regelungen zum Werkvertragsrecht zurückgegriffen werden muss. Da das bestehende Vertragsrecht die Interessen von privaten (Verbraucher-) Bauherren bislang nur unzureichend berücksichtigt, werden mit dem BGB-KabE nun zahlreiche neue Schutzvorschriften zugunsten der

privaten Bauherren (Verbraucher) in das Gesetz integriert.

Sobald künftig ein sog. Verbraucherbauvertrag vorliegt, greifen diese neuen, zusätzlichen Schutzvorschriften zu Gunsten des Verbrauchers ein. Verbraucherbauverträge sind danach stets solche Verträge, durch die ein Bauunternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird (§ 650h Abs. 1 BGB-KabE).

Verpflichtung zur Erstellung einer exakten Baubeschreibung.

Erstmals wird der Unternehmer gegenüber einem Verbraucher nun zur Erstellung und Übergabe einer detaillierten Baubeschreibung verpflichtet (§§ 650i, 650j BGB-KabE). Dass diese neue umfassende Informationspflicht zum Vertragsinhalt erhoben wird, ist zu begrüßen, da der private Bauherr regelmäßig nur mit einer detaillierten Baubeschreibung die diversen Angebote vergleichen kann und dem Unternehmer so die Möglichkeit genommen wird, sich bezüglich des geschuldeten Leistungsumfangs hinter einer ungenauen Baubeschreibung zu „verstecken“.

Eine detaillierte Baubeschreibung trägt somit gerade auch dazu bei, dass im Nachhinein Streitigkeiten über spezielle Ausstattungsdetails und/oder Sonderwünsche zwischen den Baubeteiligten möglichst vermieden werden.

Verbindliche Fertigstellungszeitpunkte

Ein weiterer wichtiger Vorteil für den privaten Bauherren ist, dass der Unternehmer einen verbindlichen

Fertigstellungstermin im Vertrag fixieren muss (vgl. § 650j Abs. 3 BGB-KabE). Damit wird der häufigen Praxis entgegen gewirkt, wonach Baufirmen den Fertigstellungszeitpunkt entweder gar nicht oder möglichst vage formulieren, um bei Bauzeitverzögerungen nicht für mögliche Verzugsschäden des Bauherren, wie z.B. länger laufende Mietverträge, in Regress genommen zu werden. Der private Bauherr erlangt aber nur Planungssicherheit, wenn der Fertigstellungszeitpunkt vertraglich klar fixiert ist. Nur so kann der private Bauherr etwa bestehende Mietverträge rechtzeitig kündigen und den Umzug rechtzeitig planen.

Sobald der Unternehmer in Zukunft einen vereinbarten Fertigstellungstermin nicht einhält und sich in Verzug befindet, bestehen künftig also verbesserte Erfolgsaussichten des Verbrauchers sämtliche Verzugsschäden vom Bauunternehmer ersetzt zu bekommen.

Widerrufsrecht von 14 Tagen

Der private Bauherr geht beim Hausbau regelmäßig ein großes finanzielles Risiko ein. Das neue Verbraucherschutzrecht hat daher auch das Ziel, den privaten Bauherren vor voreiligen Vertragsschlüssen zu schützen. Das neue Bauvertragsrecht räumt dem privaten Auftraggeber daher ebenso neu die Möglichkeit ein, den Bauvertrag innerhalb der ersten 14 Tage nach der Unterzeichnung zu widerrufen, allerdings nur, wenn der Bauvertrag nicht notariell beurkundet wurde.

Über dieses Widerrufsrecht hat der Bauunternehmer den Verbraucher zudem ordnungsgemäß zu belehren, da andernfalls das Widerrufsrecht erst 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss oder mit der ersten Abschlagszahlung des Verbrauchers erlischt. Vor diesem Hintergrund ist

durchaus zu erwarten, dass Bauunternehmer zeitnah zum Vertragsschluss versuchen werden, oftmals schnell und unberechtigt Abschlagszahlungen vom Verbraucher zu erlangen.

Anordnungsrechte der Bauherren

Da sich die Erstellung von Bauwerken in der Regel über einen längeren Zeitraum erstreckt, entsteht nach Vertragsschluss meist noch ein gewisser Änderungsbedarf.

Das bestehende gesetzliche Werkvertragsrecht erlaubt solche einseitigen Änderungen durch den Bauherren derzeit nur dann, wenn diese nach Treu und Glauben zwingend notwendig sind, um den bereits vereinbarten Werkerfolg zu erreichen. Neu ist künftig weiter auch, dass der Bauunternehmer gegenüber dem Bauherren generell verpflichtet wird, solchen Anordnungen des Bestellers (auch nach Vertragsschluss) nachzukommen, die eine Änderung des Werkerfolgs bewirken (z. B. ein Zimmer mehr), wenn und soweit dem Bauunternehmer diese Ausführung „zumutbar“ ist. Es liegt auf der Hand, dass durch diesen unbestimmten Begriff der „Zumutbarkeit“ in der Baupraxis gewisse Anwendungs- und Auslegungsschwierigkeiten entstehen können. Wirklich unzumutbar dürften in der Praxis allerdings künftig nur noch solche Anordnungen des Verbrauchers an den Bauunternehmer sein, die dieser mit seinem eigenen Maschinenpark und seinen eigenen Arbeitern überhaupt nicht ausführen kann. Als ein echter Wehrmutstropfen für den privaten Bauherren (Verbraucher) stellt sich allerdings die im BGB-KabE geplante weitere Regelung dar, wonach der Unternehmer seine Leistung verweigern können soll, bis sich der Bauherr und der Unternehmer über die Frage der Zumutbarkeit in Streitfällen geeinigt haben oder aber eine gerichtliche

Entscheidung darüber vorliegt. Hierbei ist zu befürchten, dass dem Unternehmer ein Druckmittel gegenüber dem Verbraucher an die Hand gegeben wird, um z. B. seine Mehrkostenforderungen für die angeordneten Zusatzleistungen (sog. Nachträge) einfacher durchsetzen zu können.

Obergrenze von Abschlagszahlungen und Begrenzung von Sicherheiten

Der BGB-KabE regelt weiterhin neu, dass sobald ein Bauunternehmer Abschlagszahlungen vom Auftraggeber verlangt, der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90% der vereinbarten Gesamtvergütung nicht übersteigen darf (§ 650I Abs. 1 BGB-KabE). Dieser zusätzliche Schutz des Verbrauchers ist zu begrüßen. Der Verbraucherschutz wird sogar noch weiter verstärkt, da der Bauherr weitere 5% für die ordnungsgemäße Erfüllung einbehalten darf bzw. hierfür eine Sicherheit erhalten muss (§ 650I Abs. 1 BGB-KabE).

Zu Gunsten des privaten Bauherrn wirkt sich weiter auch die Neuregelung in § 650I Abs. 4 BGB-KabE aus, wonach für den Fall, dass der Unternehmer Abschlagszahlungen verlangt (was regelmäßige Baupraxis darstellt), eine getroffene Vereinbarung automatisch unwirksam ist, durch die der Verbraucher verpflichtet wird, dem Unternehmer zusätzlich eine Sicherheit für dessen Vergütung zu leisten, wenn die nächste Abschlagszahlung oder 20% der vereinbarten Vergütung überstiegen wird.

Damit wird verhindert, dass in Verträgen mit Verbrauchern zu hohe Sicherheiten (i.d.R. in Form von Bankbürgschaften) vom Bauunternehmer abverlangt werden, durch die der Bauherr zusätzlich mit hohen Gebühren belastet wird.

Erstattungsanspruch für Ein- und Ausbaukosten bei fehlerhaften Materialien

Folgende - gerade für den Baubereich sehr bedeutsame neue kaufrechtliche Regelung - sollte dringend beachtet werden. Gem. BGB-KabE stehen künftig sämtliche Verkäufer von Baumaterialien (Lieferant) in gesteigerter Haftung gegenüber dem Materialkäufer. Stellen sich im konkreten Fall die im Baufachmarkt eingekauften Materialien nach Einbau in das Bauwerk als fehlerhaft heraus, so haftet der Verkäufer (Lieferant) dem Materialkäufer künftig neu und in gesteigerter Form. Gegenüber der jetzigen Rechtslage steht der Verkäufer (Lieferant) in der gesteigerten Haftung dahingehend, dass dieser dem Käufer entweder den erforderlichen Ausbau der mangelhaften plus den kompletten Neueinbau der nachgebesserten bzw. mangelfreien Sache vorzunehmen hat oder aber dem Käufer die für den kompletten Aus- und Wiedereinbau erforderlichen Aufwendungen zu ersetzen hat. Dies wird im Verbraucherbereich besonders in den nicht seltenen Fällen relevant, in denen der Verbraucher etwa zur Kosteneinsparung die notwendigen Baumaterialien zunächst selbst beschafft und diese in Eigenleistung verbaut hat.

Fazit

Die dargestellten Änderungen erhöhen klar den Schutz für private (Verbraucher-) Bauherren. Der Kabinettsentwurf erklärt zudem die meisten der genannten Verbraucherschutzregelungen für unabdingbar, sodass diese auch nicht vom Bauunternehmer in dessen Verträgen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen („Kleingedrucktes“) zum Nachteil des Verbrauchers abgeändert oder umgangen werden könnten. Sollte das Gesetzgebungsverfahren bis zur Sommerpause 2016 abgeschlossen sein, treten die benannten Neuregelungen bereits zum Jahresbeginn 2017 in Kraft

und die Rechte der privaten Verbraucher-Bauherren sind bald besser abgesichert.

Der Autor, Rechtsanwalt Thomas Schmitt, ist Partner der Kanzlei JuS Rechtsanwälte, Augsburg (www.jus-kanzlei.de). Er ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Schlichter nach SOBau des Deutschen Anwaltverein (DAV). Er beschäftigt sich seit über 19 Jahren vornehmlich mit sämtlichen rechtlichen Fragen des Bau-, Architekten- und Immobilienrechts. Zudem ist Herr Rechtsanwalt Schmitt Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsvereins (ARGE BauR).

Thomas Schmitt
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau und Architektenrecht
Schlichter nach SOBau

JuS Rechtsanwälte, Augsburg
Email: Schmitt@jus-kanzlei.de

