

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomaе, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/23383 –**

Offene Probleme des Bauvertragsrechts

Vorbemerkung der Fragesteller

Mit der letzten Reform des Bauvertragsrechts, die zum 1. Januar 2018 Geltung erlangte, wurden gewichtige Bausteine des bis dato geltenden Rechts neu positioniert. Viele Rechte und Pflichten zwischen dem Bauherrn und dem Bauunternehmer, die das Bürgerliche Gesetzbuch Besteller und Unternehmer nennt, wurden dabei erweitert bzw. präzisiert. Gerade für bauende Verbraucher haben sich mit Einführung der Baubeschreibung und des Widerrufsrechts sowie der Angabe des Fertigstellungszeitpunkts Verbesserungen aufgetan.

Gleichwohl hat auch das aktuelle Baurecht Verbesserungsbedarf. Die Koalitionsfraktionen CDU, CSU und SPD haben dazu im Koalitionsvertrag von 2018 (Zeilen 5840 bis 5842) vereinbart, bei Verträgen mit Bauträgern den Erwerber besser vor einer Insolvenz des Bauträgers absichern sowie die Abnahme von nacheinander erworbenen Teilen einer Wohnungseigentumsanlage vereinfachen zu wollen. Zu diesen beiden Punkten hat die „Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht“ am 19. Juni 2019 ihren Abschlussbericht vorgelegt (https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/Abschlussbericht_AG_BautraegervertragsR.pdf;jsessionid=BFEE016130EA46451840171C59C87A7A.2_cid334?__blob=publicationFile&v=1).

Die Arbeitsgruppe schlägt zur Insolvenzabsicherung vor, dass der Unternehmer bis zum Bauabschluss keine Abschlagszahlungen verlangen darf, wenn er die Zahlungen nicht absichert. Bei der Frage der Abnahme von Gemeinschaftseigentum hat die Arbeitsgruppe die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung herausgestellt. Bislang hat die Bundesregierung die Empfehlungen der Arbeitsgruppe nicht umgesetzt, obwohl sich eine Regelung der Abnahmeproblematik im Rahmen der laufenden Reform des Wohnungseigentumsrechts angeboten hätte.

In ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Bundestagsdrucksache 19/12411 hat die Bundesregierung einen Referentenentwurf für das Frühjahr 2020 angekündigt. Veröffentlicht wurde solch ein Entwurf allerdings bislang noch nicht. Ebenso hat die Bundesregierung in ihrer Antwort zu Frage 11 mitgeteilt, hinsichtlich bestehender Rechtsunsicherheiten über den Umfang des Verbraucherprivilegs bei der Bauhandwerkersicherung nach § 650f des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) – also der

Befreiung von Verbrauchern bei Neubauten oder erheblichen Umbauten, eine Sicherung leisten zu müssen – werde „innerhalb des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz geprüft, ob Absatz 6 Nummer 2 klarer gefasst werden kann“.

1. Inwieweit hat sich die Bundesregierung bereits mit dem Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht auseinandergesetzt?

Im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wurde bereits vor der COVID-19-Pandemie an einem Referentenentwurf für ein Gesetz zur Modernisierung des Bauträgervertragsrechts auf der Grundlage der in dem Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht enthaltenen Empfehlungen gearbeitet. Die Arbeiten an dem Vorhaben sind noch nicht abgeschlossen.

2. Welche Vor- und Nachteile sieht die Bundesregierung in dem Vorschlag der Arbeitsgruppe, die Insolvenzabsicherung des Bestellers durch ein eingeschränktes Recht des Unternehmers auf Abschlagszahlungen zu erreichen?
3. Hat die Bundesregierung den Vorschlag der Arbeitsgruppe zur Insolvenzabsicherung im Verhältnis zu den anderen von der Arbeitsgruppe diskutierten Absicherungsmöglichkeiten bewertet, und wenn ja, wie?

Die Fragen 2 und 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht hat in Bezug auf die Thematik der Absicherung der Bestellerin oder des Bestellers in der Insolvenz des Bauträgers empfohlen, den Vertragsparteien die Wahl zwischen zwei alternativen Vergütungsmodellen zu ermöglichen, die jeweils eine hinreichende Absicherung gewährleisten (vgl. Seiten 10 f. des Abschlussberichts der Arbeitsgruppe vom 19. Juni 2019): Das erste Vergütungsmodell sieht vor, dass der Bauträger auf Abschlagszahlungen bis zur Bezugsfertigkeit und Übergabe des Objekts verzichtet und eine erste Rate des vereinbarten Werklohns erst danach verlangen darf. In diesem Fall soll auch keine Sicherheit gestellt werden müssen. Nach dem zweiten Vergütungsmodell soll der Bauträger berechtigt sein, Abschlagszahlungen entsprechend der geltenden Regelung in § 3 Absatz 2 Satz 2 der Makler- und Bauträgerverordnung zu verlangen. In diesem Fall soll der Bauträger verpflichtet sein, die gesetzlichen Ansprüche der Bestellerin oder des Bestellers auf Rückgewähr geleisteter Abschlagszahlungen in voller Höhe abzusichern.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Überlegungen für einen Gesetzentwurf soll dem Vorschlag der Arbeitsgruppe, den Vertragsparteien die zwei vorgenannten Alternativen der vertraglichen Gestaltung zu eröffnen, gefolgt werden. Die Vertragsparteien erhalten damit die Möglichkeit, sich für dasjenige Vergütungsmodell zu entscheiden, welches ihrer wirtschaftlichen Situation am besten gerecht wird.

4. Hat die Bundesregierung den Vorschlag der Arbeitsgruppe bewertet, neben klassischen Sicherungsmitteln wie einer Bankbürgschaft eine Sicherung mittels einer Versicherung zuzulassen, und wenn ja, wie?
5. Gibt es Überlegungen der Bundesregierung dahin gehend, als Sicherungsmittel eine Versicherung als Sicherungsoption für den Unternehmer zuzulassen, und wird sie dies davon abhängig machen, ob dem Besteller ein Direktanspruch gegen den Versicherer eingeräumt wird?

Die Fragen 4 und 5 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Arbeitsgruppe Baurägervertragsrecht hat zu der Frage, ob als weiteres Mittel zur Absicherung des Bestellers neben den „klassischen Sicherungsmitteln“ des § 232 des Bürgerlichen Gesetzbuches, der Garantie oder eines sonstigen Zahlungsverprechens eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers auch Versicherungen zugelassen werden sollten, keine Empfehlung ausgesprochen, sondern diese Frage offengelassen (vgl. Seite 13 des Abschlussberichts der Arbeitsgruppe vom 19. Juni 2019). Innerhalb der Bundesregierung ist hierzu noch keine abschließende Entscheidung getroffen. Die Bundesregierung teilt allerdings die im Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Baurägervertragsrecht vertretene Auffassung, dass im Fall der Zulassung von Versicherungen als Sicherungsmittel dem Besteller ein Direktanspruch gegen den Versicherer eingeräumt werden sollte.

6. Sieht die Bundesregierung weiterhin Regelungsbedarf hinsichtlich der Abnahme vom Bauräger bei Wohnungseigentum?
7. Falls die Bundesregierung weiterhin Regelungsbedarf hinsichtlich der Abnahme sieht, welche Abnahmemodelle (z. B. gemeinschaftliche Abnahme per Beschluss der Eigentümerversammlung oder einzelne Annahme eines jeden Neuerwerbes) zieht die Bundesregierung in Erwägung, und hat sie bereits eine Präferenz für ein Abnahmemodell entwickelt?

Die Fragen 6 und 7 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung sieht weiterhin Regelungsbedarf zur Erleichterung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei größeren Objekten, insbesondere solchen des Geschosswohnungsbaus. Dies entspricht dem grundsätzlichen Befund der Arbeitsgruppe Baurägervertragsrecht, welche hinsichtlich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums ein Regelungsbedürfnis dem Grunde nach anerkannt hat, ohne jedoch hinsichtlich der praktischen Umsetzung eine einheitliche Empfehlung auszusprechen (vgl. Seiten 18 f. des Abschlussberichts der Arbeitsgruppe vom 19. Juni 2019). Die Bundesregierung hat zu der Frage, wie die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erleichtert werden könnte, noch keine abschließende Entscheidung getroffen. Verschiedene Lösungsansätze, einschließlich der von der Arbeitsgruppe Baurägervertragsrecht diskutierten Regelungsmodelle werden geprüft.

8. Plant die Bundesregierung bei der Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB das Verbraucherprivileg auch auf kleinere Umbauten auszuweiten und damit einzig darauf abzustellen, dass ein Verbraucher Vertragspartner des Unternehmers ist, wodurch wieder die Rechtslage von vor der Reform 2018 gegeben wäre?

Der Gesetzgeber verfolgte mit der Neuregelung des Verbraucherprivilegs in § 650f Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 BGB mit Wirkung zum 1. Januar 2018 nicht die Absicht, den Anwendungsbereich der Privilegierung gegenüber der Vorgängerregelung in § 648a Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 BGB a. F. einzuschränken. Vielmehr sollte der Anwendungsbereich des Verbraucherprivilegs im Verhältnis zur Rechtslage vor dem 1. Januar 2018 geringfügig ausgeweitet werden, indem die Neuregelung auch Verträge von Verbraucherinnen und Verbrauchern über den Bau von Mehrfamilienhäusern erfasst, anders als der auf Verträge über Einfamilienhäuser bezogene § 648a Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 BGB a. F. (vgl. die Ausführungen in der Begründung des Regierungsentwurfs eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, Bundestagsdrucksache 18/8486, dort auf den Seiten 58 und 59). Der Bundesregierung ist auch bisher nicht bekannt geworden, dass die Neuregelung zu einer Einschränkung des Verbraucherprivilegs in der Praxis geführt hätte. Insbesondere sind der Bundesregierung nach wie vor keine Fälle bekannt, in welchen Verbraucherinnen oder Verbraucher infolge der Neuregelung eine Bauhandwerkersicherung stellen mussten. Praxis und Rechtsprechung werden insoweit von der Bundesregierung weiterhin beobachtet.

9. Wann ist mit der Veröffentlichung des ursprünglich für Frühjahr 2020 angekündigten Referentenentwurfs zum Bauträgervertragsrecht zu rechnen?

Gegenwärtig wird im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz intensiv an dem Vorhaben gearbeitet. Wann die Veröffentlichung des Referentenentwurfs erfolgen kann, lässt sich derzeit allerdings nicht verlässlich prognostizieren.