



IVD Bundesverband · Littenstraße 10 · 10179 Berlin

Per E-Mail an: Winz-Ga@bmjv.bund.de

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
 Referat I B 2/I B 3
 Frau Gabriele Winz
 Mohrenstr. 37
 10117 Berlin

18. November 2015

Stellungnahme des IVD zum Gesetzentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts

Sehr geehrte Frau Winz,

vielen Dank für die Übersendung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme. Gerne machen wir hiervon Gebrauch, wobei wir vorausschicken möchten, dass der vorgelegte Gesetzentwurf befürwortet wird. Der IVD begrüßt vor allem die vorgesehene Stärkung der Rechte der Verbraucher, die mit dem Gesetz nach unserer Einschätzung erreicht werden kann. Das Gesetz ist zudem geeignet, Hemmnisse bei Abschluss eines Vertrags abzubauen und so die Attraktivität des selbstgenutzten Immobilieneigentums zu erhöhen.

Zu den einzelnen vorgesehenen Änderungen nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1. Zu Nr. 5 - § 356 d BGB-E

Der IVD hält es für sachgerecht, dass das Widerrufsrecht mit der ersten Abschlagzahlung erlischt. Es sollte jedoch klargelegt werden, ob es dabei auf die Fälligkeit oder die Zahlung der Abschlagzahlung ankommt. Nach Ansicht des IVD sollte die Fälligkeit der Abschlagzahlung maßgeblich sein.

2. Zu Nr. 17 – § 632 a BGB-E

Dass die Raten nicht mehr an dem Wertzuwachs für den Auftraggeber, sondern an dem Wert der vom Auftraggeber erbrachten Leistungen orientiert werden, dürfte zu einer erheblichen Vereinfachung und zu mehr Rechtssicherheit führen.

**Immobilienverband
 Deutschland IVD
 Bundesverband der
 Immobilienberater,
 Makler, Verwalter und
 Sachverständigen e.V.**

Littenstraße 10
 10179 Berlin
 Telefon (0 30) 27 57 26-0
 Fax (0 30) 27 57 26-49
 info@ivd.net
 www.ivd.net

Vereinsregister:
 Nr. VR 26525B
 Amtsgericht
 Berlin-Charlottenburg

Präsident:
 Jürgen Michael Schick

Vizepräsident /
 Schatzmeister:
 Jürgen Weihgold

Vizepräsidenten:
 Margot Schlubeck
 Axel E. Kloth
 Andreas Hubert

Bundesgeschäftsführerin:
 Sun Jensch



3. Zu Nr. 18 - § 640 Abs. 2 BGB

Abnahme

Nach § 640 Satz 3 BGB des geltenden Rechts steht es der Abnahme gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm von dem Auftragnehmer bestimmten Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist. Diese Regelung soll aufgehoben werden. Stattdessen soll in § 640 Absatz 2 BGB – E eine Regelung aufgenommen werden, wonach die Abnahmefiktion nur noch dann eintritt, wenn „der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von Mängeln verweigert hat“.

Nach Ansicht des IVD sollte das Wort „von“ durch die Worte „derjenigen Mängel, auf die er seine Verweigerung der Abnahme stützt“ ersetzt werden, so dass es wie folgt heißt: „wenn der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe derjenigen Mängel, verweigert, auf die er seine Verweigerung stützt.“ Dadurch würde klargestellt, dass es nicht ausreicht, wenn der Besteller irgendwelche Mängel benennt. Um die Abnahmefiktion zu verhindern, bedarf es einer „qualifizierten Rüge“.

Um den technischen Begriff des Mangels zu vermeiden, könnte man auch formulieren, dass es zur Vermeidung der Abnahmefiktion einer Angabe derjenigen Tatsachen bedarf, auf die der Besteller seine Weigerung stützt. In diesem Fall käme es nicht darauf an, ob es sich dabei tatsächlich um Mängel handelt. Erforderlich wäre lediglich, dass die Rüge substantiiert ist.

4. Zu Nr. 26

a) § 650 b BGB - E

Das Anordnungsrecht des Bestellers könnte in der praktischen Umsetzung zu Problemen führen, da es für seine Zulässigkeit auf das Ausfüllen unbestimmter Rechtsbegriffe wie den der Zumutbarkeit ankommt.

Das Anordnungsrecht sollte deshalb u. E. beschränkt werden. Insofern bietet sich eine zeitliche Beschränkung an etwa auf Werkverträge, deren Ausführungen bereits nach der vertraglichen Vereinbarung mehr als ein Jahr dauern sollen. Ggf. könnte man das Anordnungsrecht auch auf große Bauvorhaben beschränken.

Zu begrüßen ist auch, dass bei Verbraucherverträgen eine abweichende Vereinbarung nicht zulässig ist.

b) § 650 f BGB- E

Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, kann der Auftragnehmer nach § 650 f BGB – E verlangen, dass der Besteller an einer Feststellung des Zustands mitwirkt. Wird bei der Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser erst nach der Zustandsfeststellung entstanden ist.

Nach Ansicht des IVD sollte das Wort „offenkundig“ durch das Wort „erkennbar“ ersetzt werden.

Die Vermutung des Satzes 2 sollte nach Ansicht des IVD auch dann gelten, wenn der Besteller an der Feststellung des Zustandes nicht mitwirkt.

c) § 650 j Abs. 3 BGB-E

Auch die Einführung einer Pflicht der Vertragsparteien, die Bauzeit verbindlich zu vereinbaren, bewertet der IVD positiv, da dies zu mehr Sicherheit für den Verbraucher bei der Planung und Finanzierung führt.

d) § 650 m BGB-E

Der IVD befürwortet die Neuregelung, wonach rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung der Unternehmer diejenigen Unterlagen und Dokumente zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben hat, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Zwar kommen in der Praxis die meisten Unternehmer dieser Verpflichtung bereits jetzt nach. Dennoch wird ihre Kodifizierung befürwortet, da sie Transparenz schafft und somit dem Verbraucherschutz in hohem Maße dienlich ist.

Zu Untertitel 3 – Bauträgervertrag

a) § 650 t Abs. 2 BGB-E

Insbesondere die in § 650 t Abs. 2 vorgesehene Regelung, nach der die Baubeschreibung dem Kunden bereits bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen vorzulegen ist, stellt eine Verbesserung der Situation des Verbrauchers dar. Auch wenn dies in der Praxis von vielen Anbietern bereits jetzt so gehandhabt wird, ist eine entsprechende verbindliche gesetzliche Regelung zu begrüßen.

Allerdings sollte bei Bestimmung des Zeitpunktes, an dem die Baubeschreibung übergeben werden muss, bedacht werden, dass bei Beginn der Vertragsverhandlungen der Bauträger Einzelheiten der Bauausführungen in der Regel noch nicht festgelegt hat. Aufgrund der Dauer der Planungsarbeiten sollte es dem Bauträger ermöglicht werden, Einzelheiten der Bauausführung erst zu einem späteren Zeitpunkt festzulegen.

Die Vorschrift sollte deshalb dahingehend ergänzt werden, dass die Baubeschreibung Einzelheiten der Bauausführung nur insoweit enthalten muss wie diese bei zu dem betreffenden Zeitpunkt bereits feststehen.

II. Steuerliche Auswirkungen

Geprüft werden sollte nach Ansicht des IVD, ob die neuen Regelungen über Abschlagzahlungen und Abnahme Auswirkungen auf die Frage haben, zu welchem Zeitpunkt der Auftragnehmer Abschlagzahlungen zu versteuern hat (vgl. das BFH-Urteils vom 14.05.2014 [VIII R 25/11, DB 2014 S. 2684] und das Schreiben des BMF vom 29.06.2015 [IV C 6 – S 2130/15/10001, DB 2015 S. 1566]).

III. Widerrufsrecht bei Maklerverträgen

Das bevorstehende Gesetzgebungsverfahren sollte genutzt werden, um eine Korrektur an dem Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie (BGBl. I. 2013, S. 3642, 3649) vorzunehmen. Der Änderungsvorschlag betrifft das Widerrufsrecht, welches seit dem

13. Juni 2013 auch für Maklerverträge gilt, die im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossen werden. Unbestritten macht ein Widerrufsrecht in allen Fällen Sinn, in denen die geschuldete Leistung vom Verbraucher zurückgewährt werden kann. Dies ist vor allem bei Kaufverträgen der Fall, bei denen der Verbraucher nach rechtzeitiger Ausübung des Widerrufsrechtes den Kaufgegenstand an den Unternehmer zurückgibt.

Hat dagegen der Makler seine Leistung erbracht, kann der Verbraucher diese nicht zurückgewähren. Schließt der Verbraucher nach Ausübung seines Widerrufsrechtes den Hauptvertrag aufgrund der Maklerleistung, erhält der Makler seine Provision nicht. Erfolgt eine Widerrufsbelehrung nicht, fehlerhaft oder unvollständig, kann der Verbraucher auch nach Abschluss des Hauptvertrages ein Widerrufsrecht ausüben. Unabhängig vom Hauptvertrag beträgt die Widerrufsfrist zwölf Monate und 14 Tage nach Abschluss des Maklervertrages.

Aus Sicht des IVD sollte das Widerrufsrecht spätestens mit dem Abschluss des Hauptvertrages erlöschen. Spätestens ab diesem Zeitpunkt wäre es treuwidrig, ein Widerrufsrecht auszuüben. Eine entsprechende Regelung könnte in § 356d BGB-E geschaffen werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Sun Gensch', is written over the typed name.

Sun Gensch
Bundesgeschäftsführerin