

Neues Bauvertragsrecht für Bauträger

18.10.2017

Am 01.01.2018 tritt das neue Bauvertragsrecht in Kraft. Es enthält vor allem für Bauträger, die Bau-trägerverträge mit Verbrauchern abschließen, gravierende Änderungen. Wer kann, sollte seine Woh-nungen noch vor dem 31.12.2017 nach altem Recht verkaufen.

1. Was ein Bauträgervertrag ist und welche kauf- und werkvertraglichen Vorschriften auf ihn an-wendbar sind, ist künftig in § 650u BGB n. F. legal definiert. Hinsichtlich „der Errichtung oder des Um-baus“ gilt Verbraucherbauvertragsrecht, soweit sich aus Abs. 2 nichts etwas anderes ergibt. Und hin-sichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück gilt Verbraucherkaufver-tragsrecht. Von Geschäftsbesorgung, die man als dritten im Bauträgervertrag vermischten Vertrags-tyt ansieht, findet sich dort nichts.

2. Ausdrücklich keine Anwendung finden folgende Bestimmungen aus den allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts, dem Bauvertragsrecht und dem Verbraucherbauvertragsrecht:

- § 648 BGB n. F., das ist das freie Kündigungsrecht des Bestellers, aber auch das in Ausnahme-fällen bislang in Frage kommende außerordentliche Kündigungsrecht, § 648a BGB n. F. Nach neuem Recht kann wechselseitig nur noch insgesamt der Rücktritt erklärt werden, vgl. BT Drucks. 17/8486 S. 72.
- §§ 650b und 650c BGB n. F., das ist ein für (Verbraucher-)Bauverträge neu eingeführtes, der VOB/B nachgebildetes einseitiges gesetzliches Anordnungsrecht des Bestellers i. V. m. Rege-lungen zur Vergütungsanpassung. Daraus lässt sich rückschließen, dass bei nachträglichen Sonderwünschen das Konsensualprinzip im Bauträgervertrag weiterhin gültig bleibt, sich also Bauträger und Verbraucher über Leistung und Gegenleistung formwirksam, d. h. bis zur Auf-lassung notariell beurkundet, einigen müssen, bevor sich aus der Vertragsänderung wechsel-seitige Rechte und Pflichten ergeben können.
- 650k I BGB n. F.; dort ist die Maßgeblichkeit einer vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung für den Vertragsinhalt geregelt, was den Bauträger jedoch nicht von der Pflicht zur Einhaltung des § 650k II und III BGB n. F. entbindet, siehe unten.
- Das für nicht notariell beurkundete Verbraucherbauverträge neu eingeführte Widerrufsrecht gem. § 650l BGB n. F. gilt nicht für Bauträgerverträge.
- Darüber hinaus ist auch die Anwendbarkeit von § 650m I BGB n. F., wo zur maximalen Höhe von Abschlagszahlungen gesetzliche Regelungen getroffen werden, wegen der dort weiterhin geltenden „Verordnung über Abschlagszahlungen“ i. V. m. §§ 3 I, II, 7 MaBV auf Bauträger-erträge ausdrücklich ausgeschlossen.
- Auch nicht anwendbar - aber in § 650u II BGB n. F. nicht erwähnt - sind weiterhin die Rege-lungen zum Recht des Bauträgers, von Verbrauchern eine Bauhandwerkersicherung zu ver-langen, § 650f VI Nr. 2 BGB n.F.

3. Neben einer Reihe von werkvertraglichen Vorschriften, die für Bauträgerverträge mit Verbrau-chern offensichtlich nicht passen, z. B. §§ 641 II, 646, 647, 647a BGB n. F., fragt sich nach der o. g. Ge-setzesbegründung zum Ausschluss des freien Kündigungsrechts des Bestellers sowie zum wechselsei-tigen Ausschluss des Rechts zur Kündigung aus wichtigem Grund, ob der Bauträger bei mangelnder Mitwirkung des Verbrauchers nach §§ 642, 643, 650h BGB n. F. tatsächlich berechtigt bleiben soll, sich vom werkvertraglichen Teil des Bauträgervertrags zu lösen? – Wir meinen nein, vgl. BT Drucks. 17/8486 a.a.O.

4. Das Recht des Bauträgers, Abschlagszahlungen nach der auf Grund von Art. 244 EGBGB erlassenen „Verordnung über Abschlagszahlungen“ abweichend von § 632a I 1 BGB zu verlangen, scheint zwar unverändert geblieben zu sein. Danach kann der Bauträger den Verbraucher durch Bauträgervertrag zur Leistung von Abschlagszahlungen entsprechend §§ 3 II, I und 7 MaBV verpflichtet. Er wird im Hinblick auf die Fälligkeit seiner Ratenanforderungen neben der Beachtung der MaBV aber weiterhin gut daran tun, auch den § 632a I 5 BGB („Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss“), künftig vor allem aber den neuen § 650g IV BGB n. F. zusätzlich einzuhalten: Danach dürfte jedenfalls die letzte Rate vom Verbraucher erst zu entrichten sein, wenn er Sonder- und Gemeinschaftseigentum abgenommen hat oder seine Teilabnahmen nach § 641 II BGB n. F. entbehrlich waren, und der Bauträger ihm eine prüffähige Schlussrechnung über „Hauptleistung“ und „nachträgliche Sonderwünsche“ erteilt hat. Prüffähig ist die Schlussrechnung, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den durchschnittlichen Verbraucher-Besteller nachvollziehbar ist.

5. Eine Verbesserung der Rechtsposition des Bauträgers ergibt sich u. E. aus der Modifikation der fiktiven Abnahme. Danach gilt ein Werk auch dann als abgenommen, wenn der Bauträger dem Verbraucher nach – im Wesentlichen mangelfreier – Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Verbraucher die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat, § 640 II 1 BGB n. F. Jedoch tritt diese für den Bauträger günstige Rechtsfolge gegenüber Verbrauchern nur dann ein, wenn der Bauträger den Verbraucher zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform ausdrücklich und mit Zugangsnachweis hingewiesen hat. Künftig hat der Verbraucher bei Abnahmeverweigerung auf Verlangen des Bauträgers außerdem an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. Nach § 650f S. 2 BGB n.F. muss der Verbraucher die mit Datum zu versehende Leistungsstandsfeststellung auch mit unterschreiben. Wer als Käufer künftig zu mit angemessener Frist vom Bauträger bestimmten Abnahmeterminen nicht erscheint, muss dies dem Bauträger zur Vermeidung von Rechtsnachteilen auch bei entschuldigtem Fernbleiben zumindest unverzüglich mitteilen.

6. Neu ist die Verpflichtung des Bauträgers, dem Verbraucher eine prüffähige Schlussrechnung zu erteilen, § 650g IV BGB n. F., welche eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den durchschnittlich verständigen Verbraucher nachvollziehbar sein muss, siehe oben. Ähnlich wie bei der o. g. Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum wird die Prüffähigkeit auch gegenüber Verbrauchern fingiert, wenn dieser nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat. Anders als bei der fiktiven Abnahme braucht der Bauträger den Verbraucher auf die Folgen seines Unterlassens allerdings nicht ausdrücklich hinzuweisen.

7. Neu und aus Bauträgersicht gefährlich ist vor allem die künftige Pflicht zur Leistungsbeschreibung gegenüber Verbrauchern, § 650j BGB n.F. Danach muss der Bauträger dem Verbraucher eine Baubeschreibung mit Mindestinhalten gem. Art. 249 EGBGB rechtzeitig, d. h. vermutlich entsprechend § 17 IIa BeurkG, i. d. R. zwei Wochen vor Beurkundung nachweislich übergeben. In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in „klarer Weise“ darzustellen, wobei es nach BT Drucks. 17/8486 S. 74 nicht auf das Verständnis eines durchschnittlichen Verbrauchers ankommen soll, weil der Verbraucher bei Verständnisproblemen „teilweise komplexer technischer Informationen, die etwa zur Beschreibung der Wärmedämmung oder der technischen Ausstattung eines Bauvorhabens erforderlich sind, Experten hinzuziehen könne“.

Man darf gespannt sein, was daraus sowie aus der Auslegungsregel des § 650k BGB n. F., nach der unvollständige und unklare Baubeschreibungen unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards der übrigen Leistungsbeschreibung, zu Lasten des Bauträgers ausgelegt werden müssen, bei Gericht gemacht werden wird.

8. Nach § 650k III BGB n. F. muss der Bauträgervertrag künftig auch verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist zumindest ihre Dauer anzugeben. Dadurch soll dem Verbraucher die Durchsetzung von Verzugsschäden erleichtert werden.

9. Als besonders gravierend dürfte sich die nach § 650o BGB n. F. zum Nachteil des Verbrauchers nicht abdingbare Verpflichtung zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen erweisen. Nach Abs. 1 ist der Bauträger künftig verpflichtet, jedem Verbraucherkäufer vor Beginn der Ausführung diejenigen Planungsunterlagen herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird. Wird man sich als Bauträger gegen diese Pflicht noch mit dem Argument verteidigen können, dass der Verbraucher selbst weder Bauherr, noch Entwurfsverfasser oder Unternehmer i. S. d. Art. 49 ff. BayBO ist, und er deswegen außer der Baugenehmigung oder der Genehmigungsfreistellung keine weiteren Unterlagen „benötige“, dürfte diese Verteidigung gegenüber den entsprechenden Verpflichtungen nach Abs. 2 und 3 vermutlich nicht mehr durchgreifen. Denn „spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Bauträger diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.“

Auf seine fehlende Bauherrneigenschaft wird man sich dann als Bauträger vermutlich nicht mehr berufen können, weil nach der Gesetzesbegründung durch die Herausgabepflicht zum einen der Verwirklichung von Ordnungswidrigkeiten, z. B. aus dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, entgegen gewirkt werden soll, zum anderen aber dem Verbraucher die spätere Unterhaltung, Instandsetzung sowie der Umbau erleichtert werden sollen, vgl. BT Drucks. 18/8486, S. 65. Außerdem solle der Verbraucher bei seiner Abnahmeentscheidung auf die vom Bauträger herauszugebenden Unterlagen zurückgreifen können, vermutlich um die Vertragsgemäßheit der abzuliefernden Planungs- und Bauleistung ggf. unter Zuhilfenahme von Experten prüfen zu können.

Juristisch lässt sich daraus ohne weiteres konstruieren, dass der Bauträger jedem einzelnen Käufer neben der Baugenehmigung und dem Energieausweis auch die zur „Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen“ seiner Entwurfsverfasser gem. Art. 51 BayBO spätestens bei Abnahme schuldet ebenso wie die „Erbringung der erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten“ und ggf. sogar die Erbringung von Nachweise über die besondere Sachkenntnis und Erfahrung seiner Nachunternehmer sowie deren Ausstattung mit „geeigneten besonderen Vorrichtungen“ gem. Art. 52 BayBO. Das ist wesentlich mehr, als nur Brandschutz- oder statische Nachweise, die zum Baubeginn oder zur Nutzungsaufnahme erforderlich sind.

Wegen § 650o BGB n. F. dürfte die einmalige Zurverfügungstellung derjenigen Nachweise an die Hausverwaltung, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig sind, nicht ausreichen! Gem. § 650o III BGB n. F. erstreckt sich die Herausgabepflicht des Bauträgers außerdem auf technische Nachweise, die z. B. die KfW oder das PHPP verlangt, falls der Bauträger die Einhaltung bestimmter Eckwerte, von denen die Förderung oder die Zertifizierung abhängt, vertraglich versprochen hat.

Wenn man sich dann noch vergegenwärtigt, dass der Käufer all diese Nachweise künftig bereits bei Abnahme verlangen können soll, der Bauträger diese aber nach Fertigstellung von Dritten mit z. T. mehrmonatigen Bearbeitungszeiten erst erhält, z. B. Fremdüberwachung von Stahlbetonarbeiten in der Tiefgarage, wird deutlich, dass die Verjährungsfristen des Bauträgers gegenüber den Käufern einerseits und gegenüber seinen planenden und ausführenden Nachunternehmern andererseits zu Lasten des Bauträgers weiter auseinander driften dürften. Denn wenn es Bauträgern künftig nicht gelingt, die bei Abnahme dem Verbraucher herauszugebenden Unterlagen – im wesentlichen ver-

tragsgerecht – vorzulegen, wird diesem bei Weitergeltung der Symptomtheorie – auch ohne Hinzuziehung von Experten – bereits der Mangelvorbehalt: „nach § 650o II und III BGB bei Fertigstellung herauszugebende Unterlagen unvollständig und fehlerhaft“ ausreichen, um die für den Bauträger günstige Abnahmefiktion außer Kraft zu setzen.

Summa summarum: Aus Bauträgersicht bringt das Neue Bauvertragsrecht (Mühl-)steine statt Brot(-krumen), aus Verbrauchersicht eine Reihe von zwar transparenzsteigernden Verbesserungen, die sich jedoch – falls es die Bauträger rechtzeitig merken – gerade in den Ballungszentren nochmals stark preistreibend zu Lasten der Verbraucher auswirken werden.