



Ausschuss der Verbände und Kammern  
der Ingenieure und Architekten  
für die Honorarverordnung e.V.

# MITGLIEDER INFORMATION

24.06.2016

## **Bundestag berät über die Reform des Gewährleistungs- und Bauvertragsrechts - Expertenanhörung am 22.06.2016**

In Ergänzung zu unserer Mitgliederinformation vom Dienstag, den 21.6.2016 über den Gesetzentwurf der Bundesregierung ([18/8486](#)) „zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ berichten wir von der Expertenanhörung, die am 22. Juni 2016 im Rechtsausschuss des Bundestages stattgefunden hat.

Bei der öffentlichen Anhörung wurden die innerhalb der Koalition bereits bestehenden, erheblichen Meinungsunterschiede durch viele Einwände seitens der Spitzenvertreter der bauwirtschaftlichen Verbände verstärkt.

Ziel der Novelle ist zum einen, privaten Bauherren mehr Sicherheit vor vermeintlich „unliebsamen Überraschungen“ zu geben, und zum anderen, Handwerker vor hohen Folgekosten zu schützen, wenn ihnen mangelhaftes Material verkauft worden ist.

Zwar betonten die angehörten Experten wiederholt, wie wichtig diese Reform im Grundsatz sei, doch warfen sie in verschiedener Hinsicht die Frage auf, ob der vorliegende Gesetzentwurf im Bemühen, Rechtssicherheit zu schaffen, nicht neue Rechtsunsicherheit an anderer Stelle erzeugt. Mehrere Sachverständige gaben dem ursprünglichen Referentenentwurf, der als Ergebnis eines intensiven Konsultationsprozesses mit den betroffenen Gruppen (auch AHO, BAK, BInGK, VBI u.a.) entstanden war, den Vorzug gegenüber der schließlich nach der Ressortabstimmung vom Kabinett beschlossenen Fassung.

So sieht der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Olaf Lenkeit eingebaute Umgehungsmöglichkeiten in einer Regelung, die es Bauherren eigentlich erlauben soll, im Fall von Baumängeln einen größeren Teil des Endpreises als bisher einzubehalten. Denn Bauunternehmen könnten nach dem von der Regierung vorgelegten Gesetzestext die bisher üblichen ganzheitlichen Verträge in mehrere Einzelverträge aufspalten mit dem Ergebnis einer "Absenkung des Verbraucherschutzes", warnte Lenkeit.

Der ehemalige Bundesrichter und Vorsitzende des Deutschen Baugerichtstages, Stefan Leupertz, machte seine Kritik hauptsächlich am geplanten Anordnungsrecht fest. Es soll Bauherren ermöglichen, Änderungen am Bauvorhaben anzuordnen, falls sich die Baufirma nicht freiwillig dazu bereit erklärt. Diese „zentrale Vorschrift“ sei gegenüber dem Referentenentwurf „abgeschwächt“ worden, indem das Verfahren zur rechtlichen Durchsetzung einer solchen Anordnung komplizierter geworden sei, bemängelte Leupertz. Dies sei eine „Einladung zur Obstruktion und Verzögerung“.

Vor gravierenden Folgen dieses Anordnungsrechts für Baufirmen warnte auch Philipp Mesenburg, Justiziar des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes. Der Bau erfordere eine komplizierte Disposition von Mitarbeitern, Gerätschaften und beteiligten Gewerken. Wenn nun ein Bauherr beispielsweise anordnen könne, das im Entstehen befindliche Haus ein Stockwerk höher zu bauen, habe das unweigerlich Auswirkungen auf andere Baustellen des Unternehmens. Mesenburg sprach von einem „Dominoeffekt“

§ 650c Absatz 3 BGB-E sieht in diesem Zusammenhang für den Fall, dass sich Bauherr und Bau-träger nicht auf den Preis einer solchen angeordneten Veränderung einigen können, vor, dass



Ausschuss der Verbände und Kammern  
der Ingenieure und Architekten  
für die Honorarverordnung e.V.

# MITGLIEDER INFORMATION

80 Prozent des Angebots der Baufirma gelten sollen. Nach Ansicht des Heidelberger Wirtschaftsrechtlers Thomas Peiffer werde damit ein Anreiz geschaffen, schon beim Angebot deutlich zu übertreiben, so dass selbst 80 Prozent davon noch überteuert wären. Pfeiffer schlug vor, die Einführung des Anordnungsrechts mit einem wirksamen und schnellen Streitbeilegungsmechanismus zu unterlegen.

Auch an dem anderen Teil des Reformvorhabens, der Mängelhaftung, gab es viel Kritik. Dabei bestand durchaus Einigkeit, dass die jetzige Rechtslage schnellstens geändert werden sollte. Denn derzeit kann ein Handwerker, dem fehlerhaftes Material verkauft wurde, vom Lieferanten nur Ersatz durch fehlerfreies Material verlangen, auf den oft hohen Kosten für den Aus- und Wiedereinbau an dem Gebäude aber bleibt er sitzen. Künftig soll der Lieferant auch dafür geradestehen. Doch der Gesetzentwurf sieht vor, dass ein Händler in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen genau diese Haftung ausschließen kann. Die Leiterin der Rechtsabteilung des Zentralverbands des Deutschen Handwerks, Manja Schreiner, verwies darauf, dass kleine Handwerker praktisch keinen Einfluss auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen nehmen könnten und nicht selten auch auf einen einzigen Fachhändler in ihrer Region angewiesen seien. Sie prophezeite, dass alle Händler diese Ausnahmemöglichkeit anwenden würden, sollte sie in Kraft treten, mit der Folge, dass die ganze Reform "nichts bringt".

Viel Kritik gab es daran, dass Lieferanten von mangelhaftem Material die Möglichkeit gegeben werden soll, anstelle einer Kostenerstattung für den Handwerker den Aus- und Wiedereinbau selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Dies würde dazu führen, dass auf der Baustelle eines Einfamilienhauses Arbeitskräfte auftauchen, die der Bauherr nie beauftragt hat, folgerte Peter Mauel, Rechtsanwalt und Vorsitzender des Bauherren-Schutzbundes. Dies sei ein Eingriff in die Vertragsfreiheit. Eine Koordination mit anderen auf der Baustelle laufenden Arbeiten sei nicht möglich. Zudem stelle sich die Frage der Gewährleistung in dem Fall, dass die Nachbesserung wiederum fehlerhaft ausgeführt wird. Der Bauherr habe ja nur mit dem von ihm beauftragten Handwerker ein Vertragsverhältnis.

Christin Moldenhauer, ehrenamtliche Vorsitzende des Ausschusses Vertragsrecht beim Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie, wandte sich dagegen, die Ausweitung der Mängelhaftung auch in Geschäftsbeziehungen ohne Verbraucherbezug anzuwenden. Da es vergleichbare Regelungen in anderen Ländern nicht gebe, drohe ein Wettbewerbsnachteil für die deutsche Industrie. Nicht namens ihres Verbandes, sondern ihres Arbeitgebers Siemens schlug Moldenhauer vor, die Anwendung des Gesetzes auf Handwerker und Kleinunternehmen zu beschränken.

Corinna Merzyn, Architektin und Hauptgeschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren, appellierte an die Abgeordneten, das Gesetzesvorhaben trotz der vielen Änderungswünsche schnell zum Abschluss zu bringen. Jedes Jahr begannen 21.000 Bauherrenfamilien einen Eigenheimbau, zitierte Merzyn die Statistiken, und das wegen der geltenden Rechtslage „im Blindflug“. 30 Prozent aller Altersvorsorgemittel fließen in Immobilien, gesetzliche Rentenbeiträge mitgerechnet. Andererseits zeigten die Auswertungen ihres Verbandes, dass in den Bauverträgen mit privaten Bauherren im Durchschnitt Leistungen im Wert von 16.000 Euro, die für die Fertigstellung zwingend erforderlich wären, nicht aufgeführt sind. Die entsprechenden Mehrkosten müssten die Bauherren dann aufbringen, um ihr Eigenheim fertigstellen zu können. Diese Rechtslage müsse dringend geändert werden. Es bleibt nunmehr abzuwarten, ob und wenn ja, welche Konsequenzen der Rechtsausschuss, dem das Dossier vom Plenum zur weiteren Befassung überwiesen wurde, sowohl aus der koalitionsinternen als auch der von Experten geäußerten Kritik zieht.