

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Renata Alt, Nicole Bauer, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Dr. Marco Buschmann, Hartmut Ebbing, Dr. Marcus Faber, Daniel Föst, Otto Fricke, Thomas Hacker, Peter Heidt, Katrin Helling-Plahr, Katja Hessel, Manuel Höferlin, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Olaf in der Beek, Dr. Christian Jung, Daniela Kluckert, Pascal Kober, Dr. Lukas Köhler, Carina Konrad, Ulrich Lechte, Roman Müller-Böhm, Dr. Martin Neumann, Bernd Reuther, Matthias Seestern-Pauly, Dr. Hermann Otto Solms, Bettina Stark-Watzinger, Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Katja Suding, Michael Theurer, Manfred Todtenhausen, Gerald Ullrich, Sandra Weeser, und der Fraktion der FDP

Offene Probleme des Bauvertragsrechts

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“.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Inwieweit hat sich die Bundesregierung bereits mit dem Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht auseinandergesetzt?
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?
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?
6. Sieht die Bundesregierung weiterhin Regelungsbedarf hinsichtlich der Abnahme vom Bauträger 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?
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?
9. Wann ist mit der Veröffentlichung des ursprünglich für Frühjahr 2020 angekündigten Referentenentwurfs zum Bauträgervertragsrecht zu rechnen?

Berlin, den 7. Oktober 2020

Christian Lindner und Fraktion