



# STELLUNGNAHME

## des Bauherren-Schutzbund e.V.

### zur Verbändebefragung des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) zur Erleichterung des Schriftformerfordernisses bei Kündigung des Bauvertrags

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und unter anderem Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. Der Verein vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren, Immobilienerwerber:innen und Wohneigentümer:innen, verbreitet Verbraucherinformationen und bietet bundesweit unabhängige Verbraucherberatung im Bau- und Immobilienbereich an. Der BSB ist in der Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagegesetzes eingetragen und somit befugt, bei verbraucherfeindlichen Vertragsklauseln das Recht auf Abmahnung und Unterlassungsklage auszuüben. Darüber hinaus ist der BSB im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R000670 eingetragen.

#### Zusammenfassung

Der BSB lehnt die Abschaffung der Schriftform in § 650h BGB ab. Das Schriftformerfordernis erfüllt in mehrerer Hinsicht eine Schutzfunktion für die Verbraucher:in. Der „bürokratische“ Aufwand ist demgegenüber vernachlässigbar. In der Praxis ist bisher kein Änderungsbedarf erkennbar gewesen. Das Bauen ist an vielen Stellen durch bürokratische Vorgaben belastet die viel Zeit und Geld kosten. Das Schriftformerfordernis gehört allerdings nicht dazu und würde bei einer Abschaffung auch keinerlei Entlastungseffekt für die am Bau Beteiligten auslösen.

#### Zu den konkreten Fragen

##### *1. Befürworten Sie eine Herabstufung der Schriftform in § 650h BGB auf Textform?*

Der BSB lehnt die Herabstufung des Schriftformerfordernisses auf Textform für die Kündigung eines Bauvertrags ab.

##### *2. Aus welchen Gründen sind Sie für oder gegen die Kündigung eines Bauvertrags in Textform?*

Aus der Perspektive der Verbraucher:innen hat das Schriftformerfordernis bei Kündigung eines quasi Dauerschuldverhältnisses wie dem Bauvertrag eine wichtige Schutzfunktion, ähnlich wie bei Arbeitsverträgen, Teilzeit-Wohnrechteverträgen, Bürgschaften u.a.m. Die Kündigung eines Bauvertrags ist für Verbraucher:innen i.d.R. mit erheblichen, auch finanziellen Folgen verbunden. Bei einer freien Kündigung ist es für den Unternehmer möglich, gemäß § 648 Satz 2 und 3 BGB weiterhin eine Vergütung in Ansatz zu bringen. Dass dies möglich ist und die mögliche Höhe der Ansprüche ist der weit überwiegenden Mehrzahl der Verbraucher:innen nicht bewusst.

Die Schriftform schützt die Verbraucher:innen davor, im Affekt schnell per E-Mail eine Kündigung auszusprechen, ohne sich der Folgen bewusst zu sein. Sie hat eine gewisse Warnfunktion und macht die Endgültigkeit dieser Entscheidung deutlich. Deshalb handelt es sich hier nicht um eine bürokratische Belastung, sondern um ein einfaches Mittel, um vor übereilten und später bereuten spontanen Handlungen zu schützen.

Des Weiteren ist es für Verbraucher:innen auch im umgekehrten Fall – der postalische Erhalt einer Kündigung des Bauvertrags durch den Unternehmer – ein klares und unmissverständliches Signal, es zur Kenntnis zu nehmen und darauf zu reagieren. Eine E-Mail kann übersehen werden, im Spamordner landen oder deren Wichtigkeit falsch eingeschätzt werden. Das ist beim Zugang eines Einschreibens i.d.R. nicht der Fall.

Eine weitere Funktion, die mit der Schriftform verbunden ist, ist der beweissichere Zugang der Kündigung per Einwurfeinschreiben oder Boten. Die Nachweismöglichkeiten des Zugangs per E-Mail sind erheblich schwieriger, aber zwingend notwendig, da die Kündigung eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung ist.

*3. Fordert die Ihnen bekannte Praxis bereits eine solche Herabstufung auf Textform und wenn ja, aus welchen Gründen?*

Nein.

Berlin, 12.08.2024

Bauherren-Schutzbund e.V.