

KURZSTELLUNGNAHME

Stand: 15. August 2024

Schriftform bei Kündigung des Bauvertrages |
Konsultation des Bundesministeriums der Justiz

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

A. Zusammenfassung

Wir begrüßen ausdrücklich die Bestrebungen der Bundesregierung, auch Formanforderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) im Hinblick auf Bürokratieentlastung und einfacheres, schnelleres Bauen zu prüfen und Änderungsvorschläge zu machen.

Durch die in Rede stehende Herabstufung der Schriftform für Bauverträge in § 650h BGB auf die Textform wird nach unserer Einschätzung jedoch leider keine Vereinfachung für die Praxis erreicht. Die langjährig eingeübte Praxis des Schriftformerfordernisses nach § 650h BGB sorgt nach wie vor mit ihrer Warn- und Schutzfunktion für Rechtssicherheit und schützt insbesondere dabei vor übereilten Kündigungserklärungen. Sie erleichtert ferner den Nachweis des Kündigungszugangs und sorgt für Rechtssicherheit durch die Offenlegung einer bestehenden bzw. gerade nicht bestehenden Vertretungsmacht. Insofern empfehlen wir, an der bestehenden Rechtslage zur Schriftform bei § 650h BGB festzuhalten.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass beispielsweise die ersatzlose Abschaffung des Schriftformerfordernisses in § 550 BGB bei Gewerbemietverträgen unmittelbar der Bürokratieentlastung und der Rechtssicherheit dienen würde (vgl. unser [Positionspapier](#)).

B. Konkrete Fragen des Bundesjustizministeriums

I. Befürworten Sie eine Herabstufung der Schriftform in § 650h BGB auf Textform?

Nach zahlreichen Rückmeldungen aus der Praxis können wir die Herabstufung der Schriftform in § 650h BGB auf die Textform nicht befürworten. Vor allem die Bauunternehmen, Wohnungsunternehmen und Projektentwickler sehen in einer möglichen Ersetzung der Schriftform durch die Textform erhebliche praktische Probleme und Rechtsunsicherheiten.

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

Während eines Bauvorhabens sind zahlreiche Gewerke und Beteiligte eingebunden. Darunter finden sich oft auch juristisch Unkundige. Bei einer Herabstufung der Schriftform in § 650h BGB auf die Textform bei einer Kündigung des Bauvertrags besteht daher die Gefahr, dass ungewollte Kündigungserklärungen in den Rechtsverkehr gelangen. Es ist vorstellbar, dass missverständlich ausgedrückte Anzeigen von Baumängeln via E-Mail oder WhatsApp direkt als Kündigung des Bauvertrags aufgefasst werden und es auf diese Weise letztlich zum Konflikt und zu Rechtsunsicherheiten kommen kann.

Auch garantiert die Schriftform im Gegensatz zur Textform den Nachweis des Kündigungszugangs.

Schließlich bestehen in der Baupraxis häufig Vertretungs- bzw. Unterschriftenregelungen, so dass nur eine gemeinschaftliche Vertretung von Geschäftsführern, Prokuristen und bestimmten Mitarbeitern möglich ist. Aus der Textform kann nicht hervorgehen, ob eine wirksame gemeinschaftliche Vertretungsmacht vorliegt; das kann nur die Schriftform offenlegen. Allenfalls könnte die elektronische Form nach § 126a BGB hier eine rechtssichere Alternative zur Schriftform in § 650h BGB sein.

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

Aus den vorgenannten Gründen wird eine solche Herabstufung aus der Praxis nicht befürwortet. Die Praxis spricht sich vielmehr für ein Beibehalten der bekannten Praxis aus.

Der Vollständigkeit halber weisen wir auf die Forderung aus der Praxis zur Bürokratieentlastung und zur Schaffung von Rechtssicherheit durch die ersatzlose Abschaffung des Schriftformerfordernisses in § 550 BGB bei Gewerbemietverträgen hin (siehe unsere Ausführungen [hier](#)).

