



Wirtschaft: Der Euro und die Konjunktur



Am 1. Januar 2002 ist €-Day. Euro-Banknoten und -Münzen werden ab diesem Datum zum gesetzlichen Zahlungsmittel in Deutschland. Doch eine Frage bleibt: Wird die letzte Stufe der Währungsunion auf die wirtschaftliche Lage – speziell der Baubranche – in Deutschland spürbare Auswirkungen haben?

Zurzeit wagen weder die Finanzdienstleister noch Vertreter der Bauwirtschaft Prognosen für einen Aufschwung in der Bauindustrie. Einen direkten Einfluss des Währungsumtausches auf die Baukonjunktur stellen sie jedenfalls nicht fest. „Man muss abwarten“, heißt es allenthalben. Vom 17. Dezember an können die Bundesbürger bereits mit den neuen Euro-Münzen zahlen. Banken und Sparkassen geben die ersten Münzmischungen im Wert von 20 Euro aus. Bis 28. Februar können alte DM-Bargeldbeträge im Handel ausgegeben oder bei den Kreditinstituten umgetauscht werden. Ab 1. März ist ein Umtausch nur noch in den Landesbanken möglich. De facto gibt es den Euro als Buchwert schon drei Jahre lang. In dieser Zeit sind die Preise relativ stabil und die Inflationsrate niedrig geblieben. Über Zinssenkungen versucht die Europäische Zentralbank der Konjunktur unter die Arme zu greifen. „Wenn der Kunde heute einen Baukredit über eine Laufzeit von zehn Jahren aufnehmen würde, läge der Zinssatz bei etwas über fünf Prozent. Vor ein paar Jahren waren es noch knapp acht Prozent. Und trotz der guten Zinslage zeigt sich keine Steigerung in der Nachfrage von Baukrediten“, wundert sich Klaus Off, Hauptgeschäftsführer der Handels- und Gewerbebank Augsburg. Hans-Joachim Bayer vom Bundesverband der öffentlichen Banken Deutschlands meint, dass die Sättigung des Marktes, vor allem beim Geschossbau, den Aufschwung in der Bauwirtschaft

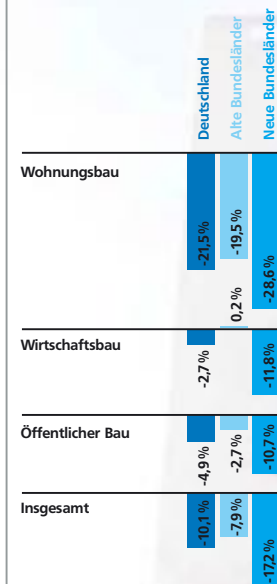
behindert. Eine Vorhersage, ob der Übergang zum Euro-Bargeld Auswirkungen auf die Vertragsabschlüsse im Baukreditwesen habe, käme seiner Meinung nach „dem Lesen in einer Kristallkugel gleich“.

Fördermaßnahmen der Bundesregierung

Im Jahr 2002 will das Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen mehr als eine Milliarde DM in den Wohnungsbau fließen lassen. Der Bund wird zum Beispiel das Städtebauprojekt „Die soziale Stadt“ voraussichtlich auf insgesamt 1,08 Milliarden DM aufstocken. Mit den Fördermaßnahmen will die Regierung weg von der reinen quantitativen Zunahme des Wohnungsbestandes, hin zu bezahlbaren Wohnungen in hoher Qualität aus den bereits vorhandenen Beständen an Wohnraum. In einer gemeinsamen Erklärung zur „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ des Ministeriums und einiger Verbände, wie dem Bund Deutscher Architekten, dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und dem Verband der privaten Bausparkassen, verpflichten sich die Unterzeichner, ein umweltgerechtes, innovatives und bezahlbares Bauen anzustreben. Sie sind sich einig, „dass zum Bauen nicht nur der Neubau, sondern auch das Schaffen von Wohnraum aus dem Bestand und die Bestandspflege gehören“. Eine Initiative, die 2002 zur Belebung der Baukonjunktur, vor allem im Mittelstand, beitragen kann.

Umsatzzahlen

Umsatz im Bauhauptgewerbe von Januar bis August 2001; Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum



Die Umsatzzahlen für das Bauhauptgewerbe im ersten Halbjahr 2001 vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. weisen weiter ein **Negativwachstum** aus. Besonders betroffen ist der Wohnungsbau in den neuen Bundesländern. Ermutigend dagegen sind die Zahlen für den Wirtschaftsbau in den alten Bundesländern. Die nominale Veränderungsrate stieg hier auf 0,2 Prozent.

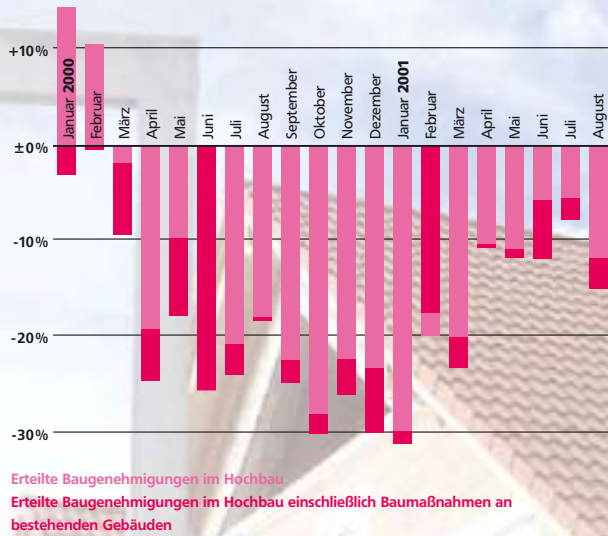
Erholung der Konjunktur in Sicht

Erste positive Signale für eine Erholung der Bauwirtschaft kommen vom Gewerbebau. Wie das Statistische Bundesamt in Wiesbaden errechnete, wurde im ersten Halbjahr 2001 in Deutschland der Bau von 27.500 Nichtwohngebäuden genehmigt. Das waren zwar 1.900 weniger als im Vorjahreszeitraum, dafür erhöhte sich der umbaute Raum der genehmigten Gebäude um drei Prozent



Erteilte Baugenehmigungen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes flacht der Negativtrend für erteilte Baugenehmigungen sowohl für Neubauten als auch für Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden im ersten Halbjahr 2001 leicht ab.



auf 108,9 Millionen Kubikmeter. Besonders bei den nichtöffentlichen Bauherren nahm der Anteil des umbauten Raumes um 4,5 Prozent zu. Bei den öffentlichen Bauherren ist dagegen ein Rückgang von 9,6 Prozent zu verzeichnen. Die Genehmigungen für den Bau von Wohnungen waren im ersten Quartal 2001 zwar weiterhin rückläufig, aber nicht mehr in dem Maße wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Auch die neuesten Zahlen für die Wohneigentumsförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geben Anlass, auf einen konjunkturellen Aufschwung zu hoffen. In den ersten neun Monaten lagen die Zusagen der KfW für wohnwirtschaftliche Kredite mit 6,8 Milliarden Euro schon über dem Gesamtergebnis des Jahres 2000 (5,1 Milliarden Euro). Mit ihrem Wohneigentumsprogramm fördert die KfW vor allem den

Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum. Ein Aufwärtstrend ist ebenfalls bei den Bausparverträgen auszumachen. Laut Bernd Pütz, Pressesprecher des Verbandes der privaten Bausparkassen, verzeichnet der Verband im ersten Halbjahr ein höheres Ergebnis als im vergangenen Jahr. „Aber nur ein bisschen besser“ wie er betont. Die Aufrundung der Freibeträge bei den vermögenswirksamen Leistungen durch die Euro-Umstellung fällt seiner Meinung nach allerdings so minimal aus, dass dies wohl keinen gravierenden Aufschwung für die Bausparkassen bringt.

Die letzte Stufe der Währungsumstellung wird nach Einschätzung aller Befragten weder gravierende positive noch negative Auswirkungen auf die Baubranche zeigen. Vielmehr gilt es, alternative Maßnahmen zu finden, um die Baubranche aus dem Tal herauszuholen.



Konjunktur-trends

Die Investitionen in Wohnungsbauten werden nach dem aktuellen Herbstgutachten der sechs Wirtschaftsweisen 2002 nur noch leicht um 1,3 Prozent sinken (2001 ein Minus von 7,5 Prozent). Die gewerblichen Bauinvestitionen werden im Jahr 2002 nur noch um 0,9 Prozent abnehmen (2001 ein Minus von 1,9 Prozent).

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostiziert in seinem Jahresgutachten 2001/2002 für die Baubranche einen Rückgang der Investitionen um 1,4 Prozent für 2002 gegenüber rund sechs Prozent für 2001.

+++Ticker+++

15. 11. 2001 +++ Die Landesregierung Niedersachsens zieht Bauinvestitionen in Höhe von 1,1 Milliarden Euro vor, um die Lage in der Baubranche zu entspannen. Dies teilte die Landesministerin Dr. Susanne Knorre auf dem 24. Niedersächsischen Gewerbetag mit. +++

01. 01. 2002 +++ Ein neues Schuldrechtgesetz tritt in Kraft. Es beinhaltet unter anderem eine grundlegende Umstrukturierung des allgemeinen Leistungsstörungensgesetzes, des Kauf- und Werkvertragsrechts.+++





Recht: Schuldrechtsreform mit neuem Werkvertragsrecht

Zum 1. Januar 2002 tritt das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts in Kraft. Das Verjährungsrecht wird neu geregelt. Zusätzlich gibt es Umstrukturierungen im allgemeinen Leistungsstörungenrecht sowie im Kauf- und Werkvertragsrecht. Vor allem die Verbraucher profitieren von der Schuldrechtsreform.



Basis der Reform ist eine Umstrukturierung der Verjährungsansprüche. Damit verlängert sich die bisher gültige Gewährleistungsfrist von sechs Monaten im Kauf- und Werkvertrag auf drei Jahre. Die Zeit für den Garantieanspruch des Kunden steigt um ganze zweieinhalb Jahre.

Bei Baumängeln sieht das neue Gesetz sogar eine Frist von fünf Jahren vor. Doch weiterhin gilt: Die Abnahme des Bauobjektes ist weiterhin die Voraussetzung für einen eventuellen Anspruch auf Schadenersatz. Und das freie Kündigungsrecht des Kunden bleibt weiterhin bestehen.

Die Reform im Überblick

Der Unternehmer ist natürlich weiterhin verpflichtet, gute Arbeit zu leisten. Das neue Gesetz spricht von einem Mangel, wenn das Produkt nicht dem Vertrag

entspricht. Sind im Vertrag jedoch keine konkreten Vereinbarungen zwischen den Parteien getroffen worden, ist der Unternehmer nun per Gesetz verpflichtet, nach dem neuesten Stand der Technik zu arbeiten. Konkret bedeutet das: Auch wenn beim Bau eines Wohnhauses an einer stark befahrenen Verkehrsstraße der Einbau von schalldichten Fenstern nicht vertraglich festgelegt wurde, muss der Bauherr den Einbau von sich aus vornehmen, denn schalldichte Fenster sind für solche Häuser Standard. Nach alter Rechtslage musste der Einbau solcher Fenster eingeklagt werden.

Entdeckt der Kunde Mängel, so kann er nach der neuen Rechtslage zwischen Nacherfüllung, Selbstvornahme, Rücktritt, Minderung des Werklohns oder Schadenersatz wählen.

Nacherfüllung definiert der Gesetzgeber entweder mit Nachbesserung oder



durch Neuherstellung des Produkts. Das sind auch die zwei Möglichkeiten, zwischen denen der Unternehmer wählen kann. Neu ist ebenfalls, dass der Kunde vom Unternehmer einen Vorschuss verlangen darf, wenn er den Mangel selbst beheben will. Rücktritt, Minderung und Schadenersatz sind aber erst dann möglich, wenn die Frist für eine Nacherfüllung abgelaufen ist. Schadenersatz erhält er nur dann, wenn er dem Unternehmer eine Pflichtverletzung nachweisen kann. Unter Umständen ist das aber schon die Lieferung eines mangelhaften Produkts. Das neue Schuldrecht stärkt die Position des Verbrauchers. Die Unternehmen müssen sich in der kommenden Zeit vermehrt auf Nachlieferungs- und Nachbesserungsforderungen einstellen. Die Anhebung des Qualitätsstandards wird damit in vielen Bereichen nötig.





Die TÜV Prüfung bringt meist die versteckten Baumängel ans Tageslicht.

Aktuelle Urteile:

Werkvertragsrecht: Bauräger schulden eine Leistung nach dem Stand der Technik; Az.: 24 U 171/00

Klarstellendes Urteil des OLG Frankfurt: Liefern Bauräger ein Werk ab, das nicht dem Stand der Technik entspricht, ist es objektiv mangelhaft. Die Bauräger sind dann nach § 633 Abs. 2 S. 1 BGB zur Nachbesserung verpflichtet.

Fall: Die Kläger sind die Wohnungseigentümer. Die Beklagte ist Bauherrin und Verkäuferin der Eigentumswohnungen. Die Kläger behaupten, die Beklagte habe Wohnungseingangstüren eingebaut, die nicht den technischen Anforderungen genügen. Eingebaut seien Türen der Klimaklasse II, erforderlich seien aber Türen der Klimaklasse III, weil sich in dem Treppenhaus keine Heizung befände. Auch entsprächen die Türen nicht den Schallschutzanforderungen. Die Kläger verlangten nun den Einbau der entsprechenden Eingangstüren zu Lasten der Beklagten. Die Klage hatte Erfolg.

Begründung: Die Beklagte schuldet den Klägern nach § 633 Abs. 2 S. 1 BGB den Einbau von Wohnungstüren, die den Anforderungen der Klimaklasse III und den Schallschutzanforderungen entsprechen. Die Beklagte müsse eine dem Stand der Technik entsprechende Ausgestaltung vornehmen, auch wenn dies nicht im Bauvertrag schriftlich verankert war.

Urteil des BGH zur Sorgfaltspflicht des Bauunternehmers; Az.: VII ZR 248/00

Der für Bausachen zuständige VII. Senat des Bundesgerichtshofs hatte über eine Frage der Sorgfaltspflichten des Werkunternehmers bei der Planung einer ordnungsgemäßen Entwässerung eines Bauvorhabens zu entscheiden.

In seinem Urteil stellte der BGH klar, dass der mit der schlüsselfertigen Errichtung eines Bauwerkes beauftragte Unternehmer verpflichtet ist, die notwendigen Informationen einzuholen, um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Bauwerkes zu gewährleisten.

Nachgefragt: Neues Schuldrecht ab 2002



Rechtsanwalt Werner Schaller von der Sozietät Thiel, Mandel, Berne, Schaller, Augsburg, im Gespräch mit Hot & Cool.

Wovon ließ sich der Gesetzgeber bei der Neugestaltung des Werkvertragsrechts im Rahmen der Schuldrechtsreform leiten?

Der Gesetzgeber hat versucht, die kritisierten Abgrenzungsprobleme zwischen Kaufrecht und Werkvertragsrecht einerseits sowie dem allgemeinen Leistungsstörungen- und Gewährleistungsrecht innerhalb des Werkvertragsrechts andererseits zu lösen. Die Neuregelungen sehen einen weitgehenden Gleichlauf zwischen Kauf- und Werkvertragsrecht mit zahlreichen Verweisungen in das Recht der allgemeinen Leistungsstörungen vor. Die Neuregelung ist nicht übersichtlich und sie lässt im Detail manche Fragen offen.

Bestand hier Reformbedarf oder hat man des Guten zu viel getan?

Nun, Reformbedarf ist durchaus vorhanden. Eine der schwierigsten Abgrenzungsfragen im Werkvertragsrecht war zum Beispiel die Unterscheidung zwischen eng mit dem Werkmangel zusammenhängenden und so genannten entfernten Mangelfolgeschäden. Nehmen sie zum Beispiel den Fall, dass sechs Jahre nach Fertigstellung und Abnahme eines Kachelofens aufgrund eines fehlerhaften Anschlusses ein Gebäude in Brand gerät und dadurch Schaden entsteht. Hinsichtlich werkvertraglicher Schadenersatzansprüche kam es in diesen Fällen auf obige, vom Bundesgerichtshof kreierte und im Einzelfall willkürliche Unterscheidung an, da jeweils unterschiedliche Verjährungsfristen galten.

Was würde in einem solchen Fall nach dem neuen Recht gelten?

Der werkvertragliche Schadenersatzanspruch des Bestellers wäre verjährt, da die Neurege-

lungen für diese Fälle eine drei- bzw. fünfjährige Verjährungsfrist vorsehen. Diese Frist beginnt grundsätzlich – unabhängig von der Kenntnis des Mangels – mit der Abnahme des Werkes. Der Besteller ist aber nicht daran gehindert, deliktische Ansprüche geltend zu machen. Für den Beginn der Verjährungsfrist eines solchen deliktischen Anspruches ist unter anderem die Kenntnis des Geschädigten vom Schaden, also hier wohl der Ausbruch des Brandes und die Feststellung der Ursache desselben, maßgebend. Bei verborgenen Mängeln wird somit der Verjährungsbeginn auf den Zeitpunkt der Entdeckung des Mangels hinausgeschoben.

Ab welchem Zeitpunkt gilt die Neuregelung?

Nach den Überleitungsvorschriften gilt sie für Schuldverhältnisse, welche ab dem 01.01.2002 entstehen. Für davor abgeschlossene Werkverträge verbleibt es also beim alten Recht.