

**Baurechtliche Texte**

**Rechtsanwalt  
Dipl.-Ing. (Bau) Horst Fabisch  
Barsinghausen/Hannover  
[info@baurechtscentrum.de](mailto:info@baurechtscentrum.de)**

**Text 01/2017 - Der Verbraucherbauvertrag nach dem neuen Baurecht**

Der Verbraucherbauvertrag hat im neuen Baurecht, das ab dem 01.01.2018 gilt, ein eigenes Kapitel im BGB erhalten: **Kapitel 3 - Verbraucherbauvertrag**. Er umfasst die §§ 650i bis 650n des BGB.

Zu beachten ist, **dass nicht jeder Bauvertrag mit einem Verbraucher auch ein Verbraucherbauvertrag ist**. Für einen Verbraucherbauvertrag ist erforderlich, dass sich der Unternehmer gegenüber einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet.

Der normale Reparaturauftrag an einen Handwerker fällt nicht darunter. Insoweit gilt weiterhin das alte Recht, das in meinem Baurechtlichen Text Nr. 06 (<http://www.blog-baurecht.de/texte-1-14/>) für die Praxis dargestellt ist.

Neben den allgemeinen Verbraucherschutzregeln im BGB sind Spezialregelungen für den Verbraucherbauvertrag eingeführt worden.

**§ 650i - Verbraucherbauvertrag**

§ 650i beschreibt, was ein Verbraucherbauvertrag ist und führt die unbedingte Textform für solche Verträge ein. Mündliche Verträge sind danach nicht mehr zulässig.

## § 650j - Baubeschreibung

Baut der Unternehmer für einen Verbraucher nach eigenen Plänen oder Vorschlägen, muss er gemäß § 650j eine Baubeschreibung erstellen. Die Anforderungen an diese Baubeschreibungen sind merkwürdigerweise in **Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche** aufgeführt.

Was sich der Gesetzgeber dabei gedacht hat, diese Anforderungen an die Baubeschreibung in einem so „abgelegenen Gesetz“ unterzubringen, ist nicht nachvollziehbar. Systematisch hätte es dem § 650j zugeordnet sein müssen.

## § 650k - Inhalt des Vertrags

Wichtig und unbedingt zu beachten ist die Regelung des § 650k Abs. 2. Danach muss der Bauvertrag mit Verbrauchern **verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes oder, wenn dieser Zeitpunkt bei Abschluss des Bauvertrages nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten**. Dieser Punkt ist zu beachten, weil ansonsten eventuelle vorvertragliche in der Baubeschreibung übermittelte Zeitvorgaben zum Vertragsinhalt werden.

## § 650l - Widerrufsrecht

Dem Verbraucher steht gemäß § 650l ein Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB zu. Der Text des § 355 BGB lautet wie folgt:

### **§ 355 Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen**

(1) Wird einem Verbraucher durch Gesetz ein Widerrufsrecht nach dieser Vorschrift eingeräumt, so sind der Verbraucher und der Unternehmer an ihre auf den Abschluss des Vertrags gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden, wenn der Verbraucher seine Willenserklärung fristgerecht widerrufen hat. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

(2) Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(3) Im Falle des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Bestimmt das Gesetz eine Höchstfrist für die Rückgewähr, so beginnt diese für den Unternehmer mit dem Zugang und für den Verbraucher mit der Abgabe der Widerrufserklärung. Ein Verbraucher wahrt diese Frist durch die rechtzeitige Absendung der Waren. Der Unternehmer trägt bei Widerruf die Gefahr der Rücksendung der Waren.

Etwas anderes gilt nur, wenn der Vertrag notariell beurkundet worden ist (wer macht das schon?!). Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.

Der Bauunternehmer hat weiterhin zu beachten, dass er gemäß § 650m Abs. 2 gesetzlich gezwungen ist, von sich aus Sicherheit in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten.

Den Text des Verbraucherbaugesetzes mit den Ergänzungen zur Baubeschreibung und zur Widerrufsbelehrung finden Sie nachstehend.

### **Kapitel 3 Verbraucherbauvertrag**

#### **§ 650i Verbraucherbauvertrag**

(1) Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

(2) Der Verbrauchervertrag bedarf der Textform.

(3) Für Verbraucherbauverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

#### **§ 650j Baubeschreibung**

Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

#### **Artikel 249 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche**

##### **§ 1 Information und Informationspflichten bei Verbraucherverträgen**

Der Unternehmer ist nach § 650j des Bürgerlichen Gesetzbuches verpflichtet, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe dessen Vertragserklärung eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen.

##### **§ 2 Inhalt der Baubeschreibung**

(1) In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes in klarer Weise darzustellen. Sie muss mindestens folgende Informationen enthalten:

1. Allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, ggf. Haustyp und Bauweise,
2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, ggf. der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,

3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
  4. ggf. Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
  5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,
  6. ggf. Beschreibung des Innenausbaus,
  7. ggf. Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
  8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
  9. ggf. Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.
- (2) Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.

#### **§ 650k Inhalt des Vertrags**

(1) Die Angaben der vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

(2) Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.

(1) Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.

#### **§ 650l Widerrufsrecht**

Dem Verbraucher steht ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.

#### **Anlage 10 (zu Artikel 259 § 3 )**

##### **Muster für die Widerrufsbelehrung bei Verbraucherbauverträgen**

##### **Widerrufsbelehrung Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Sie beginnt nicht zu laufen, bevor Sie diese Belehrung in Textform erhalten haben.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (\*) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Erklärung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich zurückzuzahlen.

Sie müssen uns im Falle des Widerrufs alle Leistungen zurückgeben, die Sie bis zum Widerruf von uns erhalten haben. Ist die Rückgewähr einer Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, lassen sich etwa verwendete Baumaterialien nicht ohne Zerstörung entfernen, müssen Sie Wertersatz dafür bezahlen.

### **Gestaltungshinweis:**

\* Fügen Sie Ihren Namen oder den Namen Ihres Unternehmens, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer ein. Sofern verfügbar sind zusätzlich anzugeben: Ihre Telefaxnummer und E-Mail-Adresse.

## **§ 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs**

(1) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650c nicht übersteigen.

(2) Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des Verbrauchers nach den §§ 650b und 650c oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 Prozent, ist dem Verbraucher bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Auf Verlangen des Unternehmers ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Verbraucher die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält.

(3) Sicherheiten nach Absatz 2 können auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsversprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

(4) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, ist eine Vereinbarung unwirksam, die den Verbraucher zu einer Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung verpflichtet, die die nächste Abschlagszahlung oder 20 % der vereinbarten Vergütung übersteigt. Gleiches gilt, wenn die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart haben.

## **§ 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen**

(1) Rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung hat der Unternehmer diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-

rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird. Die Pflicht besteht nicht, soweit der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben erstellt.

(2) Spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Dritter, etwa ein Darlehensgeber, Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und wenn der Unternehmer die berechnete Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten.

#### **Die bisher erschienen Baurechtlichen Texte:**

- 01 - Nicht erbrachte Grundleistungen - Grenzen der Honorarminderung
- 02 - Skonto - und was man darüber wissen sollte
- 03 - Der ewige Streit – Akquise oder Vertragsabschluss
- 04 - Gesetz zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr vom 22.07.2014
- 05 - Honorarvereinbarung – Vorsicht Falle
- 06 - Das neue Verbraucherrecht – Architekten- und Bauverträge
- 07 - Umsatzsteuer auf Sicherheitseinbehalte
- 08 - Das Baukostenmodell (§ 6 Abs. 3 HOAI 2013) ist unwirksam
- 09 - DIN 4109 und (k)ein Ende
- 10 - Normen, Normenbezeichnungen und ihre Bedeutung
- 11 - Verjährung und was man darüber wissen sollte
- 12 - Keine ordnungsgemäße Mängelrüge per E-Mail - Vorsichtig Haftungsgefahr!
- 13 - VOB/B versus BVO/V
- 14 - Die Mär von der Bindungswirkung einer Schlussrechnung
- 15 - Abnahme von Architekten- und Ingenieurleistungen - das überschätzte Erfordernis
- 16 - § 18 Abs. 1 VOB/B – Eine Gerichtsstandsvereinbarung, die keine ist.
- 17 - Der Architekten- und Ingenieurvertrag – von Regelungswut und anderem Vertragsunsinn
- 18 - VOB/B - Wettbewerbsrechtlicher Unterlassungsanspruch bei Verwendung im Bauvertrag mit Verbrauchern
- 19 - Auf dem Weg zur ewigen Architektenhaftung?
- 20 - Wie ein Erdbeben – der Entwurf des neuen Baurechts.
- 21 - Das Zeithonorar im Architektenvertrag
- 22 - Der Bußgeldbescheid im Bauwesen
- 23 - Das neue Vergaberecht - der unübersichtliche „Murks“
- 24 - Keine Verjährungsverlängerung gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B bei Mängelrüge durch E-Mail
- 25 - Das neue Baurecht 2016 – Der Gesetzesentwurf
- 26 - Urheberrechtsschutz und Normen - Bangemachen gilt nicht
- 27 - Noch einmal - Urheberrechtsschutz und Normen
- 28 - Technische Standards – Wissen für die Praxis?
- 29 - Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger
- 30 - Das Kopieren von Normen in Gerichts- und Verwaltungsverfahren – eine unendliche Geschichte

Die bisher erschienenen Texte können Sie unter [www.blog-baurecht.de](http://www.blog-baurecht.de) im Archiv unter „Baurechtliche Texte“ abrufen.

Möchten Sie ein bestimmtes Thema behandelt wissen? Schreiben Sie uns. Gerne greifen wir Ihre Wünsche auf.

RechtsCentrum.de GmbH  
Ginsterweg 13  
30890 Barsinghausen  
Tel: 05105/8 23 14  
Fax 05105/80 92 72  
Mail: [info@baurechtscentrum.de](mailto:info@baurechtscentrum.de)