

# BaurechtsCentrum.de

Eine Einrichtung der RechtsCentrum.de GmbH

## Baurechtliche Texte

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

### Text 04/2017 - Der neue Verbraucherbauvertrag - ein Überblick

#### 1. Einleitung

Mit der Reform des neuen Bauvertragsrechts, das ab 01.01.2018 angewendet werden muss, ist der neue **Verbraucherbauvertrag** eingeführt worden. Die gesetzlichen Regelungen finden sich unter §§ 650i bis 650n BGB.

Verbraucherbauverträge sind Verträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, durch die ein Unternehmer zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden verpflichtet wird.

Mit der Neuregelung des Bauvertragsrechts wird ein **eigenständiges Widerrufsrecht** für Verbraucherbauverträge installiert. Es spielt dabei keine Rolle mehr, ob der Verbraucher den Besuch des Unternehmers herbeigeführt und/oder ob eine etwaige Überrumpelungsaktion vorgelegen hat. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Verbraucherbauvertrag gegeben, sind die §§ 650i BGB anzuwenden.

**Der neue Verbraucherbauvertrag betrifft nur einen kleinen Teil der am Bau beteiligten Unternehmen. Er ist nur auf Baufirmen anzuwenden, die für Verbraucher schlüsselfertig bauen, im Wesentlichen also Häuser erstellen. Die Mehrzahl der Baubetriebe und Handwerker ist davon nicht betroffen.**

Der Verbraucherbauvertrag bezieht sich auch nicht auf Architekten- und Ingenieurleistungen. Für diese Leistungen gilt der Verbrauchervertrag.

## 2. Der Begriff des Verbrauchers

Verbraucher ist jede natürliche Person, die Rechtsgeschäfte zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Durch das neu eingeführte Wort „überwiegend“ wird klargestellt, dass Verbraucher auch derjenige ist, der ein Rechtsgeschäft zu gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Zwecken abschließt, wenn diese nicht überwiegen. Durch die Rechtsprechung ist klargestellt, dass rechtsgeschäftliches Handeln einer natürlichen Person grundsätzlich als verbraucherhandelnd anzusehen und dass bei Zweifelsfällen zugunsten der Verbrauchereigenschaft zu entscheiden ist.

Auch mehrere Personen können als Gemeinschaft Verbraucher sein. So hat der BGH entschieden, dass auch einer WEG Verbrauchereigenschaft zukommt, wenn ihr mindestens eine natürliche Person angehört (BGH, Urteil vom 25.03.2015 - VIII ZR 243/13).

## 3. Der Anwendungsbereich des Verbraucherbaupertrages

**Nicht jeder Bauvertrag mit einem Verbraucher ist auch Verbraucherbaupertrag!**

Verbraucherbauperträge im Sinne des Gesetzes sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden verpflichtet wird (§ 650i BGB).

Mit dem Begriff **Neues Gebäude** sind Wohngebäude und deren Nebengebäude gemeint. Nicht erfasst werden sonstige Bauwerke und Außenanlagen.

**Als Verbraucherbauperträge kommen nur solche Verträge in Betracht, bei denen sämtliche Leistungen aus einer Hand kommen, also von Generalunternehmern und/oder Generalübernehmern.**

**Die Errichtung eines neuen Gebäudes durch Einzelvergabe stellt kein Verbraucherbaupertragsverhältnis dar, sondern lediglich einen Verbrauchervertrag nach § 312ff BGB.**

Erhebliche Umbaumaßnahmen müssen ebenfalls aus einer Hand erbracht werden. Der Gesetzestext definiert zwar nicht genau, was unter erheblichen Umbaumaßnahmen zu verstehen ist, nach der Gesetzesbegründung muss es sich dabei aber um Baumaßnahmen handeln, die dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind. Gedacht ist an Baumaßnahmen, bei denen z. B. nur die Fassade eines alten Gebäudes erhalten bleibt. Maßgeblich sind Umfang und Komplexität sowie das Ausmaß des baulichen Eingriffes in die Gebäudesubstanz.

Verträge zur Errichtung von Anbauten - z. B. einer Garage oder eines Wintergartens - sowie die Instandsetzung bzw. Renovierung von Gebäuden werden von dieser gesetzlichen Regelung nicht erfasst.

#### **4. Das Erfordernis einer Baubeschreibung**

§ 650j BGB regelt die vertraglichen Informationspflichten des Unternehmers bei Verbraucherbauverträgen. Danach ist der Verbraucher auf Basis der konkreten Vorgaben des Artikels 249 EGBGB **vor** Vertragsschluss über Einzelheiten der Baumaßnahme zu unterrichten.

Artikel 249 EGBGB sieht vor, dass dem Besteller rechtzeitig vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen ist, in der die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes in klarer und verständlicher Weise darzustellen sind. Die Baubeschreibung hat auch verbindliche Angaben zur Bauzeit zu enthalten.

Mit der Einführung einer Pflicht, bei Verbraucherbauverträgen die angebotene Leistung umfassend zu beschreiben, werden vom Gesetzgeber verschiedene Ziele verfolgt. Die Beschreibung soll zunächst dem Schutz der aufgrund der Vertragsverhandlungen entstandenen, gerechtfertigten Erwartungen des Bestellers dienen. Die Beschreibung soll ihm aber auch eine Überprüfung der angebotenen Leistung durch einen sachverständigen Dritten und eines Preis-/Leistungsvergleiches mit anderen Angeboten ermöglichen und damit auch den Wettbewerb fördern.

Die Pflicht zur verbindlichen Angabe zur Bauzeit im Rahmen der Baubeschreibung soll dem Besteller eine verlässliche Planung ermöglichen. Speziell bei größeren Baumaßnahmen, wie die von der Regelung erfassten Verträge über den Bau neuer

Gebäude und Verträge über wesentliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, ist der Besteller hinsichtlich des Fertigstellungszeitpunktes besonders schutzwürdig und beispielsweise im Hinblick auf die Finanzierung des Bauprojektes, die Kündigung eines bisherigen Mietvertrages und die Planung des Umzuges auf eine möglichst frühzeitige und verlässliche Information über die Beendigung der Baumaßnahme angewiesen.

Diese Pflicht zur Baubeschreibung durch den Unternehmer entfällt, wenn der Besteller selbst oder ein von ihm Beauftragter, beispielsweise ein Architekt, die wesentlichen Planungsvorgaben für das Bauprojekt gemacht hat.

Ist die Baubeschreibung unvollständig oder unklar, geht eine Auslegung des Inhaltes immer zu Lasten des Unternehmers (§ 650k Abs. 2 BGB).

## **5. Das Widerrufsrecht des Verbrauchers (§ 650i BGB)**

Mit der Vorschrift über das Widerrufsrecht wird für Verbraucherbauverträge ein gesetzliches Widerrufsrecht eingeführt und damit, nach Auffassung des Gesetzgebers, eine Schutzlücke geschlossen.

Das Widerrufsrecht gilt für Verbraucherverträge und ist danach gemäß § 650i Abs. 1 BGB auf Verträge über den Bau von neuen Gebäuden und Verträge über erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden beschränkt. Dies erscheint dem Gesetzgeber unter Abwägung der Risiken für den Verbraucher und der Interessen des Geschäftsverkehrs angemessen. Bauverträge in dieser Größenordnung werden von Verbrauchern zumeist nur einmal im Leben geschlossen und sind für diese regelmäßig mit hohen finanziellen Verpflichtungen verbunden. Vielfach wird ein Verbraucher seine gesamten Ersparnisse zur Finanzierung des Bauprojektes einsetzen und sich zusätzlich durch Immobiliendarlehen über viele Jahre finanziell binden. Als problematisch hat sich nach Auffassung des Gesetzgebers in der Praxis insbesondere der Vertrieb von schlüsselfertigen Häusern erwiesen, bei denen Verbraucher mit zeitlich begrenzten Rabattaktionen zu schnellen Vertragsabschlüssen gedrängt werden. Diese Fälle sind vom Anwendungsbereich erfasst.

Ausgenommen vom Anwendungsbereich sind Verträge, die notariell beurkundet werden.

Sinnvollerweise wird für die erforderliche Widerrufsbelehrung in Verbraucherbauverträgen die gesetzliche Musterwiderrufsbelehrung verwendet, die diesem Text angefügt ist. Damit genügt der Unternehmer in jedem Fall seiner gesetzlichen Belehrungspflicht und setzt sich keinen juristischen Gefährdungen aus.

## **6. Bauvertrag und Subunternehmervertrag**

Wie ausgeführt, betrifft das neue Verbraucherbaurechtsrecht nur Generalunter- und Generalübernehmer. Das Rechtsverhältnis zwischen diesen Firmen und beauftragten Subunternehmern ist davon nicht betroffen.

Zur Vermeidung von unterschiedlichen Vertrags- und Rechtsverhältnissen ist es aber sehr sinnvoll, mit diesen Beteiligten ebenfalls Werkverträge auf Basis des neuen Baurechtes abzuschließen. Es besteht dann einheitliches Recht. **Die Vereinbarung der VOB mit Subunternehmern kann zu erheblichen Nachteilen im Rechtsverhältnis zum Bauherrn führen.**

**Die im Baurechtszentrum erschienenen neuen Musterverträge zum neuen Baurecht berücksichtigen diesen wichtigen Umstand.**

## **Anhang 1**

### **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.

### **§ 650I 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.

## **Anhang 2**

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

#### **Gesetzliches 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.*

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

- 01/2017 - Das neue Bauvertragsrecht und die kaufrechtliche Mängelhaftung - eine Übersicht
- 02/2017 - Der Verbraucherbauvertrag nach dem neuen Baurecht
- 03/2017 Rechtsverbindlichkeit von Normen - mehr Schein als Sein

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

**Die älteren 30 Texte aus 2016 und 2015 können Sie ebenfalls kostenfrei unter 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)