

## **Bauverträge und Verbraucherschutz**

Seit dem 1. Januar 2018 gelten besondere Vorschriften, mit denen der Gesetzgeber das Bauvertragsrecht neu und teilweise erstmals gesondert geregelt hat. Dabei unterscheidet das Gesetz nunmehr 3 unterschiedliche Bauverträge:

- a) "Unwesentliche Bauleistungen" unterliegen dem bisherigen Werksvertragsrecht der §§ 631 ff. BGB.
- b) "Wesentliche Bauleistungen" sind nunmehr - teilweise ergänzend zu den §§ 631 ff. BGB - geregelt in den §§ 650a ff. BGB.
- c) Schließlich setzt der neu eingeführte Verbraucherbaupvertrag "erhebliche Bauleistungen" voraus, die nunmehr in den §§ 650i ff. BGB geregelt sind.

Der Verbraucher, der sich auf diese Vorschriften berufen will, muss nunmehr die Erheblichkeit seiner Baumaßnahme darlegen und erforderlichenfalls beweisen. Das ist unproblematisch, wenn es sich um einen Neubau oder einen Umbau handelt, der einem Neubau gleich kommt. Andererseits wird der Anbau eines Carports, einer Garage, einer Terrasse, eines Wintergartens etc. sicherlich nicht ausreichen. Den Zwischenbereich muss die Rechtsprechung ausfüllen. Zwar soll nach der Gesetzesbegründung der Begriff der Erheblichkeit streng und genau eng ausgelegt werden. Die Zielrichtung Verbraucherschutz allerdings lässt erwarten, dass die Tendenz doch wohl dahin gehen wird, die Anforderungen an die Erheblichkeit zu senken. Der Begriff ist auch insofern schwammig, als er subjektive Elemente umfasst. Was für den einen erheblich ist, muss es für den anderen nicht unbedingt sein. Voraussetzung für die Anwendung der Verbraucherschutzvorschriften der §§ 650i ff. BGB ist aber weiterhin, dass alle erheblichen Bauleistungen aus einer Hand geschuldet werden. Also nicht die Summe der Leistungen der verschiedenen gesondert beauftragten Handwerker ist geeignet, die Erheblichkeit zu begründen. Nur wenn erhebliche Bauleistungen von einem Vertragspartner erbracht werden, kommt die Anwendung der §§ 650i ff. BGB in Betracht.

Verbraucher im Sinne des Gesetzes sind zunächst natürliche Personen, deren Rechtsgeschäft nicht ihrer gewerblichen oder ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient (§ 13 BGB). Dazu zählt auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, etwa bestehend aus Ehegatten oder Dritten, soweit hier nicht juristische Personen beteiligt sind. Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist Verbraucher, so lange ein Verbraucher ihr Mitglied ist und er nicht zu freiberuflichen oder gewerblichen Zwecken handelt. Die Größe des Objekts spielt keine Rolle, wenn nicht die Vermietung gerade die gewerbliche Tätigkeit des Verbrauchers darstellt. Freiberuflich tätige Verbraucher können sich auf die Schutzvorschriften berufen, wenn die von ihnen beruflich genutzten Räumlichkeiten ein geringeres Gewicht haben als die übrigen privat genutzten Wohnflächen.

Verbraucherverträge müssen in Textform abgeschlossen werden. Sie sind anderenfalls unwirksam. Hier muss besonders darauf geachtet werden, dass es keine mündlichen Nebenabreden gibt.

Es gelten dann folgende Besonderheiten:

- a) § 650j BGB verlangt eine vorvertragliche Baubeschreibung.
- b) § 650l BGB sieht ein Widerrufsrecht vor.

- c) § 650m BGB schränkt den Anspruch des Unternehmers auf Abschlagszahlungen und sein Recht ein, Sicherheiten zu beanspruchen.
- d) Für Verbraucher kommt die Sicherheitsleistung gem. § 650f BGB nicht in Betracht.
- e) Nach § 650n BGB hat der Verbraucher das Recht, die Vorlage derjenigen Unterlagen zu verlangen, die er im Rechtsverkehr mit Behörden benötigt.
- f) Die §§ 650o und 650 m Abs. 4 BGB verbieten eine Abweichung von diesen Regeln zum Nachteil des Verbrauchers. Durch besonders ausgehandelten Vertrag darf aber betreffend Abschlagszahlungen und Sicherheiten bei Abschlagszahlungen abgewichen werden. Abweichungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unzulässig.

Auf Verbraucher schützende Vorschriften außerhalb des Bauvertragsrechts bin ich hier nicht eingegangen.

Hans-Joachim Kühnel  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Erbrecht