

## Verbraucherbauverträge

Das neue, in das BGB eingefügte Bauvertragsrecht kennt sogenannte Verbraucherbauverträge. Das sind Verträge, in denen einerseits erhebliche Bauleistungen aus einer Hand zusammengefasst vereinbart werden, sofern diese Bauleistungen einem Verbraucher, also einer natürlichen Person, zu Zwecken geschuldet werden, die überwiegend weder einer gewerblichen noch sonstigen selbständigen beruflichen Tätigkeit dieser Person zugerechnet werden können (§ 13 BGB). Dann gelten die besonderen Vorschriften der §§ 650i ff. BGB.

Es spielt keine Rolle, ob hier ein Architekt mitwirkt, ob es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt, wenn nicht in dessen Vermietung die gewerbliche Tätigkeit des Verbrauchers liegt. Bei Freiberuflern kommt es darauf an, was überwiegt, also die berufliche Nutzung oder die Nutzung zu Wohnzwecken. Der Verbraucherbauvertrag muss in Textform abgeschlossen werden (§ 650i Abs. 2; § 126b BGB). Anderenfalls ist er nichtig. Für den Verbraucherbauvertrag gelten folgende besonderen Regeln:

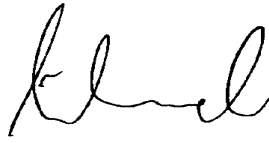
- a) Der Auftragnehmer ist vorvertraglich verpflichtet, den Verbraucher durch eine Baubeschreibung über die inhaltlichen Details des Vertrages zu informieren (§ 650j BGB).
- b) Dem Verbraucher steht das Widerrufsrecht von § 355 BGB zu, auf das der Auftragnehmer hinweisen muss (§ 650l BGB).
- c) § 650m BGB beschränkt die Möglichkeit, Abschlagszahlungen und Erfüllungssicherheiten zugunsten des Unternehmers zu vereinbaren.
- d) Die Verpflichtung zur Sicherheitsleistung gem. § 650f BGB gilt für Verbraucher nicht (§ 650f Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BGB).
- e) Gemäß § 650n BGB ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Verbraucher diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die dieser braucht, um seine Pflichten gegenüber Behörden erfüllen zu können.

Zum Nachteil des Verbrauchers darf nur durch besondere Vereinbarung in vorstehendem Punkt c) abgewichen werden. Alle übrigen Abweichungen von den vorstehenden Regeln sind nichtig.

Wenn der Verbraucher Bauarbeiten beauftragt hat, ohne dass die Voraussetzungen eines Verbraucherbauvertrages vorliegen - es handelt sich etwa nicht um die Zusammenfassung von unterschiedlichen Gewerken mit einem einheitlichen Erfolg oder die Bauarbeiten sind nicht "erheblich" -, kann ihm trotzdem ein Widerrufsrecht zustehen (§ 312b BGB). Voraussetzung: Der Vertrag ist nicht in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgeschlossen, aber von diesem Unternehmer veranlasst worden (§ 312b Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BGB).

Der vorstehende grobe Überblick darf nicht darüber hinweg täuschen, dass es eine Fülle von Fragen gibt, die die Rechtsprechung erst begonnen hat zu klären. Sorge macht insbesondere die Frage, was eine "erhebliche" Bauleistung ist. Hier werden die Ansichten je nach sozialer Stellung des Betroffenen sich sehr stark unterscheiden. Häufig werden sich deshalb die Kosten für die Inanspruchnahme eines Fachanwalts für Bau- und Architektenrecht lohnen.

Gründau, den 15.05.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Kühnel', written in a cursive style.

Hans-Joachim Kühnel, Rechtsanwalt und Notar a. D.  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Erbrecht