



# DER NEUE VERBRAU- CHERBAU- VERTRAG

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

AM 01.01.2018 IST NACH LANGEN VORBEREITUNGEN DIE REFORM DES BAUVERTRAGSRECHTS IN KRAFT GETRETEN. MIT DER NOVELLE WURDEN DIE ALLGEMEINEN REGELUNGEN DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHES (BGB) ZUM WERKVERTRAGSRECHT MODERNISIERT. DANEBEN ENTHÄLT DAS BGB NUN SONDERVORSCHRIFTEN FÜR SPEZIELLE WERKVERTRAGSTYPEN, U.A. FÜR DIE NEU GESCHAFFENEN VERTRAGSTYPEN „BAUVERTRAG“ UND „VERBRAUCHERBAUVERTRAG“. DURCH DIE NEUEN PARAGRAPHEN ZUM VERBRAUCHERBAUVERTRAG WERDEN SCHUTZVORSCHRIFTEN ZUGUNSTEN DER VERBRAUCHER EINGEFÜHRT, DIE WIR NACHFOLGEND KURZ VORSTELLEN MÖCHTEN.

## BEGRIFF DES VERBRAUCHERBAUVERTRAGES

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. Die speziellen Schutzvorschriften gelten also z.B. nicht für Verträge über den Abriss eines Gebäudes, die Erstellung von Außenanlagen oder über bloße Instandhaltungsmaßnahmen. Es bleibt insoweit jedoch bei der Anwendbarkeit der Vorschriften des allgemeinen Werkvertragsrechts sowie der Sonderregelungen für den (normalen) Bauvertrag.

## BAUBESCHREIBUNG UND FERTIGSTELLUNGSZEITPUNKT

Dem Verbraucher muss vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung übergeben werden. Diese wird zwingend Bestandteil des Vertrages. Der Mindestinhalt der Baubeschreibung ist gesetzlich definiert. Darüber hinaus muss der Vertrag verbindliche Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt enthalten. Unklarheiten der Baubeschreibung oder hinsichtlich der Fertigstellungsfrist gehen zu Lasten des Unternehmers, d. h. im Zweifel gilt der höhere Standard bzw. der ungünstigere Termin als geschuldet.

## WIDERRUFSRECHT

Der Verbraucher ist berechtigt, den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen ab Vertragsschluss zu widerrufen. Auf das Widerrufsrecht und die Rechtsfolgen des Widerrufs ist der Verbraucher durch den Unternehmer ordnungsgemäß hinzuweisen. Hierzu sollte die vom Gesetzgeber vorgesehene Musterwiderrufsbelehrung verwendet werden. Unterbleibt der Hinweis, beginnt die Widerrufsfrist nicht zu laufen. Um ein „ewiges“ Widerrufsrecht zu vermeiden, erlischt dieses jedoch spätestens dann, wenn der Verbraucher die erste Abschlagszahlung auf den Vertrag geleistet hat.

## BEGRENZUNG VON ABSCHLAGSZAHLUNGEN UND SICHERHEITEN

Bislang konnte der Unternehmer vertraglich sowohl die Leistung von sukzessive zu erbringenden Abschlagszahlungen als auch daneben die Stellung einer Sicherheit – z. B. in Form einer Vertragserfüllungsbürgschaft – jeweils in Höhe der Gesamtvergütung vereinbaren. Zu Gunsten des Verbrauchers gilt nunmehr, dass der Vertrag lediglich Abschlagszahlungen in Höhe von maximal 90% der Gesamtvergütung und daneben lediglich die Stellung einer Sicherheit in Höhe der nächsten Abschlagszahlung, maximal aber in Höhe von 20% der Gesamtvergütung vorsehen darf. Der Verbraucher ist zudem berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung als Sicherheit für die vertragsgerechte Herstellung des Werks 5% der Gesamtvergütung einzubehalten.

## ERSTELLUNG UND HERAUSGABE VON UNTERLAGEN

Der Unternehmer muss dem Verbraucher die Unterlagen erstellen und herausgeben, die zum Nachweis der Einhaltung der öffentlich-rechtlicher Vorschriften notwendig sind. Damit kann der Verbraucher z.B. die Herausgabe der Eingabepäne vom Unternehmer verlangen. Dies gilt selbstverständlich nicht, wenn diese nicht durch den Unternehmer, sondern durch einen Planer des Verbrauchers erstellt wurden. Ob nach der Vorschrift auch die Herausgabe von Ausführungsplänen, Prüfzeugnissen und Wartungsanleitungen verlangt werden kann, wird durch die Rechtsprechung noch zu klären sein.

## Fazit

»Durch die neuen Vorschriften zum Verbraucherbauvertrag werden die Rechte des Verbrauchers gestärkt. Die Schutzvorschriften sind nicht abdingbar, d.h. eine Abweichung hiervon zu Lasten des Verbrauchers ist nicht zulässig. Sowohl Unternehmer als auch Verbraucher sollten daher vor Abschluss eines Vertrages prüfen, ob das von ihnen verwendete Vertragsmuster bereits die neuen Regelungen berücksichtigt. In Zweifelsfällen sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.«



Dr. Enno Engbers

## KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter  
Fischer-Zernin  
Rechtsanwälte  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater  
Kardinal-Faulhaber-Straße 10  
D-80333 München  
T +49 (0)89 290719-29  
F +49 (0)89 290719-17  
e.engbers@rae-weiss.de  
www.rae-weiss.de

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Bilder: © Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister