



Bauverträge mit Verbrauchern
nur in eigenen Geschäftsräumen
abschließen

BAU UND AUSBAU

Was bringt das neue Verbraucherrecht?

Seit dem 13. Juni 2014 ist das neue „Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechtlicherichtlinie“ in Kraft, das zu wichtigen Änderungen auch in unserem BGB geführt hat. Die Nichtbeachtung dieses Gesetzes kann gerade für Bau- und Ausbaufirmen zu erheblichen Schäden führen. Nachstehend hierzu das Wichtigste:

1. Für welche Verträge gelten die neuen gesetzlichen Regelungen?

Sie gelten ausschließlich für Verträge mit Verbrauchern.

Unter einem „Verbraucher“ versteht man dabei eine „natürliche Person“, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zwecke abschließt, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (§ 13 BGB).

Beispiel: Eine Person lässt sich ein Haus bauen. In diesem Haus ist ein Raum vorgesehen, den diese Person als Arbeitszimmer nutzen will. Weil das Gebäude „überwie-

gend“ privat genutzt wird, ist diese Person „Verbraucher“ und genießt den Schutz des neuen Verbraucherrechts.

2. Welche Neuregelung gilt für „unbestellte Leistungen“ (§ 241a BGB)?

Will ein Unternehmer statt der bestellten Leistung eine nach Qualität und Preis gleichwertige Leistung anbieten (zum Beispiel ein gleichwertiges anderes Fabrikat) muss der Unternehmer vor Übergabe bzw. Einbau die Zustimmung (Annahmeerklärung) des Verbrauchers hierzu einholen. Tut er dies nicht,

entfallen sämtliche Ansprüche gegen den Auftraggeber.

Nach der Neufassung von § 241a Abs. 3 BGB darf von dieser Regelung „nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden“. Bei Vertragsänderungen bzw. Zusatzleistungen sollte der Auftragnehmer daher sorgfältig darauf achten, dass eine – beweisbare – Anordnung des Auftraggebers zur Vertragsänderung/Zusatzleistung vorliegt.

3. Welche neuen Informationspflichten hat der Auftragnehmer zu erfüllen?

3.1 Betrifft der Vertrag einen Neubau oder einen erheblichen Umbau?

In diesem Fall gelten nach § 312 Abs.2 Nr.3 BGB keine besonderen Informationspflichten. Aber Vorsicht: Nur solche Umbaumaßnahmen sind von den neuen Informationspflichten nicht betroffen, die in Ihrem Umfang und ihrer Komplexität einer Neubaumaßnahme entsprechen.

3.2 Welche neuen Informationspflichten bestehen bei den übrigen Verträgen?

Bei den übrigen Bauverträgen ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher vor Vertragsschluss über den wesentlichen Inhalt des Vertrags in klarer und verständlicher Form zu informieren. Zu den diesbezüglichen Einzelheiten verweist der neue § 312 a Abs. 2 BGB auf Art. 246 EGBGB.

Im Wesentlichen muss der Verbraucher vor Vertragsschluss über die Identität des Unternehmers (Handelsname, Anschrift, Telefonnummer usw.) die wesentlichen Eigenschaften der Bauleistung, den Gesamtpreis der Bauleistung, die Art der Preisberechnung (zum Beispiel ob Einheitspreise oder Stundenlohnsätze gelten), die Zahlungs- und Leistungsbedingungen, das Bestehen eines gesetzlichen Mängelhaftungsrechts, gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen der Kündigung bei unbefristeten Verträgen und etwaige Nebenkosten (z.B. Fracht – oder Lieferkosten) informiert werden.

4. Was gilt für das neue Widerrufsrecht des Auftraggebers?

Das neue Widerrufsrecht des Auftraggebers, das in den §§ 312ff, 355,356 und 357 BGB geregelt ist, verpflichtet den Auftragnehmer dazu, den Verbraucher über ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu belehren, wenn er mit einem Unternehmer einen Vertrag abschließt, ohne dass diesem eine ausreichende Bedenkzeit eingeräumt wird. Allerdings gibt es auch hier für den Bau wichtige Ausnahmen:

4.1 Betrifft der Vertrag einen Neubau oder einen erheblichen Umbau?

In diesem Fall besteht grundsätzlich kein Widerrufsrecht des Verbrauchers.

4.2 Wurde der Vertrag innerhalb der Geschäftsräume des Auftragnehmers abgeschlossen?

Auch in diesem Fall besteht grundsätzlich kein Widerrufsrecht (§ 312b BGB). Auch wenn zunächst ein unverbindlicher Kontakt der Vertragsparteien außerhalb der Geschäftsräume erfolgte und der Vertrag später per Telefon Fax, E-Mail oder geschlossen wurde, besteht kein Widerrufsrecht.

4.3 Was gilt bei dringenden Reparaturarbeiten?

Für Verträge, „bei denen der Verbraucher den Unternehmer ausdrücklich aufgefordert hat, ihn aufzusuchen, um dringende Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen“ besteht kein Widerrufsrecht.

5. Was geschieht, wenn die Widerrufsbelehrung nicht oder nicht ordnungsgemäß erfolgt?

Grundsätzlich steht dem Unternehmer nach der neuen Rechtslage im Falle des Widerrufs des Verbrauchers ein Anspruch auf Wertersatz für die bis zum Widerruf bereits erbrachten Leistungen zu. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Bauunternehmer den Verbraucher sowohl über das Widerrufsrecht an sich als auch die Verpflichtung des Verbrauchers zur Zahlung von

Wertersatz ordnungsgemäß belehrt hat. Hat der Unternehmer die Belehrung vergessen oder falsch belehrt, stehen ihm grundsätzlich keinerlei Vergütungsansprüche gegen den Verbraucher zu.

6. Wie ist die Widerrufsbelehrung abzufassen?

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes hat gemeinsam mit der „Haus und Grund“ speziell für Bauverträge das Muster einer Widerrufsbelehrung erarbeitet, die nachstehend abgedruckt wird. Sie finden dieses Muster im Internet, wenn Sie beispielsweise bei Google die Begriffe „ZDB Widerrufsbelehrung“ eingeben. Dort ist auch gleichzeitig ein zwischen dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes und Haus & Grund abgesprochener Muster Bauvertrag abgedruckt.

7. Wichtiger Hinweis für die Praxis

Zusammenfassend ist somit den Unternehmern dringend zu raten, Bauverträge mit Verbrauchern ausschließlich in den eigenen Geschäftsräumen zu schließen. Geschieht dies nicht und wird die Widerrufsbelehrung vergessen, obwohl sie nach den obigen Ausführungen notwendig ist, so sollte die Widerrufsbelehrung so schnell wie möglich nachgeholt werden. Hierbei sollte die Widerrufsbelehrung schriftlich per Boten oder Einschreiben an den Verbraucher geschickt werden. Mit Zugang der Belehrung beim Verbraucher beginnt die 14-tägige Widerrufsfrist. □

BAUSUCHDIENST
Experten finden

Anwalts- und Mediatorensuche!
Bau-Spezialisten finden Sie auf
www.bausuchdienst.de



Der Autor

Dr. Olaf Hofmann
Rechtsanwalt, Lehrbeauftragter
für Baurecht, München

Kontakt: drolaf.hofmann@googlemail.com