

# NewsLetter

2017-11 Seite 1

Sauerbruchstraße 9  
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06  
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de  
www.dr-schwertfeger.de

Teil 3 / 5

## Das neue BGB-Baurecht

Das neue BGB-Baurecht steht bevor! In einer fünfteiligen Reihe von NewsLettern, beginnend mit meinem NewsLetter 2017-9, möchte ich Ihnen kompakt die wichtigsten Neuerungen vorstellen. §§ ohne Gesetzesangabe sind dabei solche des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) in der *neuen* Fassung.

### **Fortsetzung: Weitere ergänzende Spezialregeln für den Verbraucherbaurecht, §§ 650i ff.**

#### **Baubeschreibung, § 650j; Inhalt des Bauvertrages, § 650k**

Der Unternehmer hat dem Verbraucher rechtzeitig *vor* Abgabe von dessen Vertragserklärung eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen, es sei denn, der Verbraucher oder ein vom Verbraucher beauftragter Dritter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

Mindestinhalt der Baubeschreibung ist:

Art. 249 § 2 EGBGB n. F. Inhalt der Baubeschreibung

- (1) In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen. Sie muss mindestens folgende Informationen enthalten:
1. allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,
  2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls 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. gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
  5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,

6. gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus,
  7. gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
  8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denn das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
  9. gegebenenfalls 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 Werks zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.

Das Gesetz fordert eine Information des Verbrauchers zur Fertigstellung / Dauer der Bauausführung *doppelt*, und zwar zum einen vorvertraglich in der Baubeschreibung und zusätzlich dazu auch noch im Verbraucherbauvertrag.

Die Angaben der vorvertraglich dem Verbraucher zur Verfügung gestellten Baubeschreibung werden Inhalt des Verbraucherbauvertrages, es sei denn, die Parteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Verbraucherbauvertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere nach dem Komfort- und Qualitätsstandard der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen, und zwar im Zweifel zulasten des Unternehmers.

Von der Pflicht zur Aushändigung einer Baubeschreibung etc. und ihrem Einfluss auf den Inhalt des Verbraucherbauvertrages kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Das gilt auch für „Umgehungsgeschäfte“.

# NewsLetter

2017-11 Seite 2

## Widerruf, § 650I

Der Verbraucher hat ein 14-tägiges Widerrufsrecht nach § 355 BGB g. F., außer wenn der Verbrauchervertrag notariell beurkundet wurde.

Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher vor Abgabe von dessen Vertragserklärung in Textform in deutlich gestalteter (Schriftgröße, Rahmen etc.) und an das benutzte Kommunikationsmittel angepasster Weise über dessen Widerrufsrecht zu belehren.

Der Unternehmer kann dafür folgendes Muster verwenden:

### 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, ... (einzu-fügen: Name / Firma, Anschrift, Telefonnummer, sofern verfügbar zusätzlich Telefaxnummer, E-Mail-Adresse), 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.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich zurück-zuzahlen.

Sie müssen uns im Falle des Widerrufs alle Leistungen zurück-geben, die Sie bis zum Widerruf von uns erhalten haben. Ist die Rückgewähr einer Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, lassen sich etwa verwendete Baumaterialien nicht ohne Zerstö-rung entfernen, müssen Sie Wertersatz dafür bezahlen.

Die Widerrufsfrist beginnt nicht vor ordnungsgemäßer Belehrung; ohne ordnungsgemäße Belehrung erlischt das Widerrufsrecht 12 Monate und 14 Tage nach Vertrags-schluss.

Von dem Recht des Verbrauchers zum Wi-derruf kann nicht zum Nachteil des Verbrau-chers abgewichen werden. Das gilt auch für „Umgehungsgeschäfte“.

Im Falle des Widerrufs schuldet der Verbrau-cher dem Bauunternehmer für die bis zum Widerruf auf seinem Grundstück bereits er-brachte Bauleistungen, die nicht zurückge-währt werden können, wie z. B. Aushub der Baugrube, Betonieren der Fundamente oder Errichtung des Dachstuhls, Wertersatz, bei dessen Berechnung die vereinbarte Vergü-tung zugrundegelegt ist, es sei denn, diese ist unverhältnismäßig hoch, dann schuldet der Verbraucher nur den Marktwert.

## Abschlagszahlungen, Sicherheitsleistungen, § 650m

Die Summe der Abschlagszahlungen darf nur max. 90 % der vereinbarten Gesamtver-gütung betragen.

Der Unternehmer hat dem Verbraucher bei der ersten Abschlagszahlung eine (Erfül-lungs-) Sicherheit in Höhe von 5 % der ver-einbarten Gesamtvergütung zu leisten, auf Verlangen des Unternehmers durch Einbe-halt von den Abschlagszahlungen.

Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlun-gen, so ist eine Vereinbarung, die den Ver-braucher zu einer (Zahlungs-) Sicherheit verpflichtet, die die nächste Abschlagszah-lung oder 20 % der vereinbarten Vergütung übersteigt, unwirksam.

Eine abweichende Vereinbarung durch AGB ist unwirksam.

(Fortsetzung folgt.)

RA Dr. Christian Schwertfeger