

NewsLetter

2024-5 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

Bauvertragsrecht

Widerruf von Bauverträgen (Teil 1/2)

Der Widerruf von Bauverträgen kann einschneidende Konsequenzen haben. In zwei aufeinander folgenden NewsLettern möchte ich dieses wichtige Thema deshalb anhand einiger aktueller Urteile beleuchten:

Nachdem der Bundesgerichtshof (BGH, Beschluss vom 10. Mai 2023, Az. VII ZR 414/21) die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen hat, wurde folgender Beschluss des Oberlandesgerichts (OLG) **München** (Beschluss vom 19. April 2021, Az. 28 U 7274/20 Bau) bestandskräftig:

Der Verbraucher (V) beauftragte den Handwerker (H) – außerhalb von dessen Geschäftsräumen - mit der Sanierung seines Daches. H versäumte, den V über dessen Widerrufsrecht zu belehren. H führte die Leistung aus und legte seine Schlussrechnung. Jetzt – rund 10 Monate nach Vertragschluss - widerrief V den Werkvertrag. H klagte daraufhin auf seine Restvergütung in Höhe von gut € 25.000,00, hilfsweise auf Herausgabe des von ihm verbauten Materials (u. a. Ziegel, Dampfbremse).

Das OLG lehnte Beides ab und begründete dies wie folgt:

V hat den Werkvertrag wirksam widerrufen. Der Widerruf war bis zu 12 Monate + 14

Tage nach Vertragsschluss und auch noch nach vollständiger Vertragserfüllung durch den H möglich, da es H entgegen den gesetzlichen Vorgaben versäumt hatte, den V über dessen Widerrufsrecht zu belehren.

Es ist auch nicht „schlicht ungerecht“, wenn H daraufhin keinerlei Ansprüche – weder auf Werklohn noch auf Wertersatz – gegen V hat, denn das entspricht dem vom europäischen Gesetzgeber angestrebten hohen Verbraucherschutzniveau. Der Verbraucher soll jederzeit das Recht haben, so gestellt zu werden, als sei ein Vertrag nicht zustande gekommen.

Ist eine Rückgewähr der Leistung nicht möglich – wie hier: dass der V das neue Dach abbauen und an den H zurückgeben muss, kann „nicht ernstlich“ angenommen werden, und das alte Dach, sollte es überhaupt noch vorhanden sein, lässt sich nicht wiederherstellen -, so regelt § 357a BGB (europarechtlich sind Werkverträge dem Dienstvertragsbegriff zugeordnet) - abschließend - die Frage des Wertersatzes. Ein Wertersatz (für die bis zum Widerruf erbrachten Leistungen) ist demnach nur dann geschuldet, wenn der Verbraucher vor Erbringung der Leistung ordnungsgemäß belehrt wurde (§ 357a Abs. 2 BGB, Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und 3 EGBGB). Anderenfalls könnte sich der Verbraucher nicht ohne negative Folgen vom Vertrag lösen.

Ein sog. Verbraucherbauvertrag (bei dem der Verbraucher nach § 650I BGB, Art. 249 § 3 EGBGB über sein Widerrufsrecht zu be-

NewsLetter

2024-5 Seite 2

lehren ist, auch wenn der Vertrag in den Geschäftsräumen des Bauunternehmers geschlossen wird, bei dem der Verbraucher aber nach § 357e BGB auch im Falle fehlender oder unwirksamer Widerrufsbelehrung Wertersatz schuldet) liegt nicht vor. Ein Verbraucherbaupvertrag liegt nur vor, wenn (ein neues Gebäude gebaut wird oder) erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude vorgenommen werden. Weder die Instandsetzung oder Renovierung ohne erhebliche Umbauarbeiten noch die vollständige Neueindeckung eines Dachs fallen hierunter.

Ein Anspruch auf Herausgabe der eingebauten Ziegel etc. besteht nicht. § 357a Abs. 2 BGB enthält eine abschließende Sonderregelung, so dass bereicherungsrechtliche Herausgabeansprüche nicht in Betracht kommen. Ein eigentumsrechtlicher Herausgabeanspruch (§ 985 BGB) scheidet, weil nach § 94 Abs. 2 BGB die Dachziegel – auch wenn sie leicht abnehmbar sind – wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden und daher ihre Sonderrechtsfähigkeit verlieren.

Nach einem Urteil des Landgerichts (LG) **Neuruppin** (Urteil vom 19. Dezember 2023, Az. 1 O 119/23) ist auch ein Vertrag über die Montage einer Photovoltaikanlage nebst Einbau eines Batterieheimspeichers kein Verbraucherbaupvertrag, weil die Werkleistungen keine erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude darstellen, die mit dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind.

Auch dort konnte der Verbraucher den Vertrag widerrufen, weil er außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen worden war. Und das LG stellte fest: Ob und inwieweit zwischen den Partei-

en im Vorfeld Vertragsverhandlungen stattgefunden haben, spielt keine Rolle.

Dem Landgericht (LG) **Essen** lag ein ähnlicher Fall vor: Der Verbraucher (V) beauftragte den Handwerker (H) mit der Erneuerung der Elektroinstallation in seinem Wohnhaus. Die Vertragsgespräche und der Vertragsabschluss erfolgten im Haus des V. H versäumte es dabei, den V über dessen Widerrufsrecht nach Art. 246a EGBGB zu belehren. Nach vollständiger Leistungserbringung widerrief V den Vertrag.

Das LG Essen war sich nicht so sicher wie das OLG München, dass dem Handwerker im Falle des Widerrufs des Bauvertrages erst nach vollständiger Erbringung seiner Elektrikerleistungen noch nicht einmal ein Anspruch auf Wertersatz zustehen sollte, weil dies eine unverhältnismäßige Sanktion i. S. d. 57. Erwägungsgrundes der Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 („Die Sanktionen sollten ... verhältnismäßig ... sein“) zulasten des Handwerkers darstellen könnte.

Das LG Essen legte die Frage deshalb dem **Europäischen Gerichtshof** (EuGH, Urteil vom 17. Mai 2023, Rechtssache C-97/22, Rdnrn. 31 und 32) vor. Der entschied, dass dem H nicht nur kein Vergütungsanspruch zusteht, sondern auch kein Anspruch auf Wertersatz, weil für den Verbraucher im Falle des Widerrufs keinerlei Kosten entstehen dürfen. Das gebiete das Ziel der Sicherstellung eines hohen Verbraucherschutzniveaus.

(Fortsetzung folgt.)

RA Dr. Christian Schwertfeger