

Das neue Bauvertragsrecht – Inhalt des Verbraucherbauvertrags

Seit dem 01.01.2018 gelten bei sog. Verbraucherbauverträgen die in das BGB neu eingeführten §§ 650i ff. BGB, die dem Schutzbedürfnis des Verbrauchers Rechnung tragen. Verbraucherbauverträge sind solche, durch die ein Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird, § 650i Abs. 1 BGB. „Verbraucher“ ist dabei gem. § 13 BGB jede natürliche Person, die das Gebäude überwiegend zu privaten, nicht gewerblichen Zwecken nutzen wird. Paradebeispiel eines Verbraucherbauvertrags ist daher der Neubau eines Einfamilienhauses durch einen Generalunternehmer, welches vorwiegend Wohnzwecken dient. Dem Inhalt des Bauvertrags ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu widmen. § 650k BGB enthält hierzu drei in ihrer Reichweite nicht zu unterschätzende Kernaussagen. Ein Kurzüberblick:

I. *„Die Angaben der Vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.“* Diese dem Schutz des Verbrauchers dienende Norm besagt, dass die Bauausführung, etwa im Hinblick auf Komfort und Qualität, dem Inhalt der dem Bauherrn vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung entsprechen muss. Dies gilt nur dann nicht, wenn bei Vertragsschluss ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde. Mit „*ausdrücklich*“ ist gemeint, dass von der vorvertraglichen Baubeschreibung nur dann abgewichen werden darf, wenn zwischen beiden Vertragsparteien klar und deutlich geregelt ist, dass die vorvertragliche Baubeschreibung nicht (mehr) gilt. Schuldet beispielsweise der Bauunternehmer nach dem Inhalt seiner allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) nur einen deutlich niedrigeren Komfort- und Qualitätsstandard, wird er sich hierauf nicht mit Erfolg berufen können, da AGB keine ausdrücklich anderslautenden Vereinbarungen darstellen. Eine individualvertragliche Vereinbarung über den vom Bauunternehmer geschuldeten Leistungsumfang ist daher unabdingbar, will sich der Bauunternehmer nicht Mängel- und/oder Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sehen. **Achtung:** Der Unternehmer ist gem. § 650j BGB unter den darin genannten Voraussetzungen sogar verpflichtet, den Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsabschluss über den Inhalt seiner Bauleistung zu informieren!

II. *„Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.“* Diese Regelung verschärft zu Lasten des Unternehmers noch einmal die Reichweite der soeben dargestellten Grundregelung. Bei nicht oder unklar beschriebenen Details hat sich die Bauausführung an dem Komfort- und Qualitätsstandard des übrigen „Bau-Solls“ zu orientieren. In Fällen von Unklarheiten ist der geschuldete Komfort- und Qualitätsstandard anhand vertragsbegleitender Umstände wie etwa Prospektangaben, Exposés, das Umfeld des Bauwerks, seine Zweckbestimmung etc. zu bestimmen. Da Zweifel bei der Auslegung des Vertrages zu Lasten des Unternehmers gehen, sollten Unternehmer und Verbraucher zur Vermeidung langwieriger Rechtsstreitigkeiten gleichermaßen auf eine möglichst vollständige und detaillierte Leistungsbeschreibung achten.

III. *„Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.“* Der Bauunternehmer muss also einen verbindlichen Fertigstellungstermin nennen. Kann er das, gleich aus welchen Gründen, nicht, ist jedenfalls die Dauer der Bauausführung anzugeben. **Achtung:** Wird der vereinbarte Fertigstellungstermin oder die angegebene Dauer der Bauausführung überschritten, kommt der Unternehmer unter Umständen in Verzug und haftet dann für alle Schäden, die auf der Verzögerung beruhen.

Fazit: Unternehmer sollten bei Abschluss eines Verbraucherbauvertrags ganz besondere Sorgfalt walten lassen. Es wird sich lohnen.

Björn Lippke

Rechtsanwalt

in der Kanzlei **KH&S**

Dr. Kruse, Hansen & Sielaff

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg,

Tel. 0461 – 5 20 77 0

www.khs-flensburg.de