

Das ab dem 13.06.2014 geltende neue Verbraucherrecht und dessen Auswirkungen auf den Bauvertrag

Referent :
RA Prof. Dr. Dieter Kainz
FA für Bau- und Architektenrecht
Wirtschaftsmediator

Vortrag anlässlich der 9. Öffentlichkeitsveranstaltung von BKM am 16.04.2015
in der Aula der Hochschule München

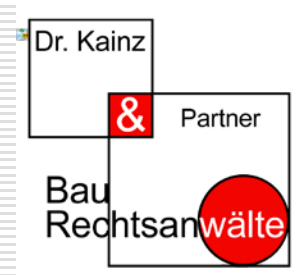
Verbraucherrechterichtlinie 2011/83/EU vom 25.10.2011



- Am 25.10.2011 erließ das Europäische Parlament und der Europäische Rat die Richtlinie über die Rechte der Verbraucher RL 2011/83/EU mit der Verpflichtung an die 28 Nationalstaaten, diese Vorgabe der EU bis Mitte Dezember 2013 umzusetzen.

- Ziele dieser EU-Richtlinie:
 - Schaffung eines hohen Verbraucherschutzniveaus
 - Besseres Funktionieren des Binnenmarktes für Geschäfte zwischen Unternehmen und Verbrauchern.

Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie vom 20.09.2013 (VRRLUmsG) (1)

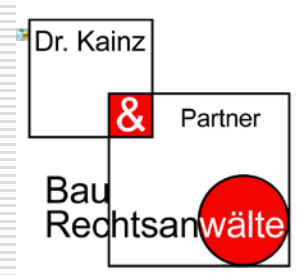


Der deutsche Gesetzgeber setzte diese Europäische Richtlinie mit seinem Gesetz zur Umsetzung der VerbraucherrechteRL und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 20.09.2013 um. Es wurde im Bundesgesetzblatt I S. 3642 veröffentlicht.

Entsprechend den Bestimmungen dieses Gesetzes trat es am 13.06.2014 in Kraft.

Für alle Verträge, die ab dem 13.06.2014 mit Verbrauchern geschlossen werden, gelten also diese Verbraucherschutzbestimmungen.

Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie vom 20.09.2013 (VRRLUmsG) (2)



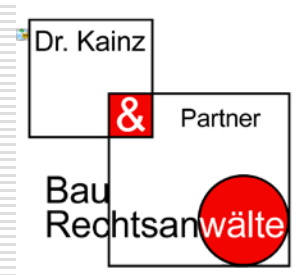
Ziele des Gesetzes :

Schaffung von besonderen grundsätzlichen Regelungen und zu beachtende Informationspflichten für Verbraucherverträge

Ausführliche Regelungen für ein Widerrufsrecht für den Verbraucher unter gewissen Voraussetzungen

Neue Begriffsdefinitionen (z.B des Verbrauchers)

Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie vom 20.09.2013 (VRRLUmsG) (3)

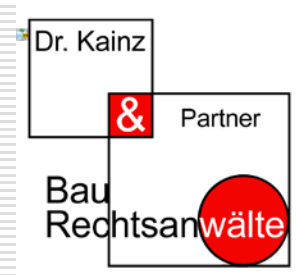


Ziele des Gesetzes :

Unterscheidung der Vertragsarten anhand der Umstände des Zustandekommens des Vertrages in

- „Verträgen im stationären Handel“ (§ 312b Abs.2 BGB)
- „außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen“ (= AGV-Verträgen)
- „Fernabsatzverträgen“ (§ 312b und § 312c BGB)
(Wegfall des bisherigen und sehr unklaren Begriffes der Haustürgeschäfte-Verträge)

Neue Gesetzesdefinition des Verbrauchers in § 13 BGB



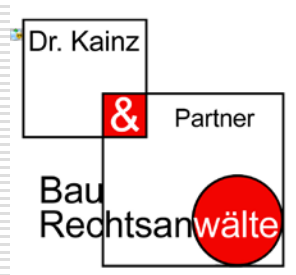
§ 13 BGB Verbraucher

„Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die **überwiegend** weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann“.

§ 14 BGB Unternehmer (unverändert)

„Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt „

Die WEG ist Verbraucher gemäß § 13 (1)



Urteil des BGH vom 25.03.2015 – VIII ZR 243/13

Der für das Kaufrecht zuständige VIII. Zivilsenat hat die in Literatur und Rechtsprechung umstrittene Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher gemäß § 13 BGB anzusehen ist, nunmehr bejaht. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

(Pressemitteilung des BGH vom 25.03.2015)

Die WEG ist Verbraucher gemäß § 13 (2)

Urteil des BGH vom 25.03.2015 – VIII ZR 243/13

Als entscheidend hat der Senat angesehen, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, dass sie - durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes (zwingend) - Mitglied einer WEG wird. Hinzu kommt, dass die WEG beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten in der Regel - und damit auch bei Energielieferungsverträgen, die (wie hier) der Deckung des eigenen Bedarfs dienen - zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken handelt. Dies gilt auch dann, wenn die WEG bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird. Denn für die Abgrenzung von unternehmerischem und privatem Handeln im Sinne der §§ 13, 14 BGB kommt es im Falle einer Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen an.

(Pressemitteilung des BGH vom 25.03.2015)

Anwendungsbereich des Gesetzes(1)

Folge dieser Gesetzesdefinitionen :

Das Gesetz ist auf alle Verträge anwendbar, die zwischen einem Verbraucher und entweder einer gewerblichen Bauunternehmung oder

**zwischen einem Verbraucher
und einem selbständigen Freiberufler,
d.h.**

**Architekten, Bauingenieur, Sachverständigen,
Steuerberater, Rechtsanwalt
oder auch Hausverwalter einer WEG**

geschlossen werden.

Anwendungsbereich des Gesetzes(2)

Anwendungsbereich § 312 BGB

- Der § 312 Abs. 2 BGB beinhaltet eine Aufzählung, für welche Vertragsarten das neue Verbraucherrecht Anwendung, bzw. keine oder nur zum Teil Anwendung findet. Für den Baubereich ist dabei eine wichtige Ausnahme vorgesehen, nämlich in § 312 Abs. 2 Nr.3 BGB
- Diese Bestimmung nimmt **„Verträge über den Bau von neuen Gebäuden oder erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden“** von wesentlichen Teilen der Neuregelung aus.

(Dabei ist zu beachten dass der Begriff der „erheblichen Umbaumaßnahmen“ im Sinne des Verbraucherschutzes eng auszulegen ist, sodass hierunter nur solche Umbaumaßnahmen fallen, die dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind (Stichwort: Neubau hinter historischer Fassade).

Anwendungsbereich des Gesetzes(3)

Anwendungsbereich § 312 BGB

- Allerdings gelten nach § 312 Abs. 2 BGB einzelne Bestimmungen des § 312a BGB (= Allgemeine Pflichten und Grundsätze bei Verbraucherverträgen; Grenzen der Vereinbarung von Entgelten) auch für diese Verträge:
- Danach ist es z.B. Pflicht des Unternehmers, bei etwaigen tel. Anrufen gegenüber dem Verbraucher seine Identität und den Zweck seines Anrufs zu offenbaren (§ 312a Abs. 1 BGB).
- Weiterhin ist eine Vereinbarung, „die auf eine über das vereinbarte Entgelt für die Hauptleistung hinausgehende Zahlung des Verbrauchers gerichtet ist“, ausdrücklich zu treffen (§ 312a Abs. 3 Satz 1 BGB).

Die Informationspflichten des Unternehmers (1)

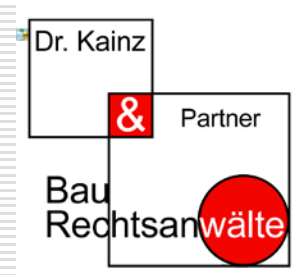
Nach § 312a Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 246 EGBGB, beziehungsweise § 312d Abs.1 in Verbindung mit § 246a § 1 EGBGB ist ein Unternehmer, sofern sich diese Informationen nicht aus den Umständen ergeben, verpflichtet, dem Verbraucher vor Abgabe von dessen Vertragserklärung folgende Informationen „in klarer und verständlicher Weise zur Verfügung zu stellen:“

- – die wesentlichen Eigenschaften der Waren oder Dienstleistung, z.B. der Bauleistung, in dem z.B. für die Bauleistung angemessenen Umfang (Beispiel: Aushändigung eines Leistungsverzeichnisses),
- – seine Identität, beispielsweise seinen Handelsnamen und die Anschriften des Ortes, an dem er niedergelassen ist, sowie seine Telefonnummer,

Die Informationspflichten des Unternehmers (2)

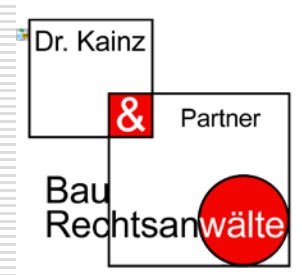
- den Gesamtpreis der Waren oder Dienstleistungen, z.B. der Bauleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben oder in den Fällen, in denen der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Bauleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung (zum Beispiel Einheitspreise, Stundenlohnzettel usw.) sowie gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer- oder Versandkosten,
- gegebenenfalls die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Termin, bis zu dem der Unternehmer sich verpflichtet hat, die Bauleistung zu erbringen, sowie das Verfahren zum Umgang mit Beschwerden

Die Informationspflichten des Unternehmers (3)



- das Bestehen eines gesetzlichen Mängelhaftungsrechts und gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und Garantien
- gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge (zum Beispiel bei Wartungsverträgen).
- Fracht-, Liefer- oder Versandkosten und sonstige Kosten können dabei nur verlangt werden, soweit der Unternehmer den Verbraucher zuvor über diese Kosten informiert hat.

Die Informationspflichten des Unternehmers (4)



Folgen des Verstoßes gegen diese Informationspflichten:

Verstößt ein Unternehmer gegen diese Informationspflichten, kann für den Verbraucher ein Anspruch auf Schadensersatz auf Grund dieser Pflichtverletzung gemäß § 280 Abs.1, § 241 Abs.2 BGB in Betracht kommen.

Das Widerrufsrecht des Verbrauchers (1)

Das neue Widerrufsrecht des Verbrauchers ist in § 312g BGB geregelt.

Wichtig:

Dieses Widerrufsrecht des Verbrauchers besteht ausschließlich bei Verträgen, die „**außerhalb von Geschäftsräumen**“ (sog. AVG-Verträge) (beispielsweise in der Wohnung oder am Arbeitsplatz des Verbrauchers) **geschlossen** werden.

Gemäß § 312b BGB liegt ein solcher AVG-Vertrag allerdings auch dann vor, wenn z.B. der Verbraucher den Unternehmer zur Vorortbesichtigung einer geplanten Maßnahme oder zur Begutachtung oder Kostenschätzung in seine Wohnung/ sein Haus bestellt und er bereits im Rahmen dieses Termins den Auftrag erteilt!

Das Widerrufsrecht des Verbrauchers (2)

In bestimmten Fällen sieht das Gesetz **Ausnahmen vom Widerrufsrecht** vor.

Die abschließende Aufzählung hierzu findet sich in § 312g Abs. 2 BGB.

Für Bauunternehmer relevant ist die Ausnahme hinsichtlich solcher Verträge, „bei denen der Verbraucher den Unternehmer ausdrücklich aufgefordert hat, ihn aufzusuchen, um dringende Reparatur-oder Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.

Dies gilt allerdings nicht hinsichtlich weiterer bei den Besuchen erbrachter Dienstleistungen, die der Verbraucher nicht ausdrücklich verlangt hat oder hinsichtlich solcher bei dem Besuch gelieferter Waren, die bei der Instandhaltung oder Reparatur nicht unbedingt als Ersatzteile benötigt werden (§ 312g Abs. 2 Satz 1 Nummer 11 BGB).

Das Widerrufsrecht des Verbrauchers (3)

Belehrungspflicht des Unternehmers:

- Nach Art. 246a Abs. 2 EGBGB Ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher in Textform über sein Widerrufsrecht zu belehren, sofern ein solches besteht. Die Widerrufsbelehrung muss deutlich gestaltet sein und dem Verbraucher seine wesentlichen Rechte in angepasster Weise deutlich machen.
- Die erforderlichen Einzelheiten für diese Belehrung ergeben sich aus § 246a Abs.2 EGBGB
- Gem. § 246a Abs.3 EGBGB hat bei Verträgen außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers der Unternehmer den Verbraucher auch zu informieren, wenn gemäß § 312g Abs. 2 Nr.1,2,5 und 7-13 BGB ein Widerrufsrecht dem Verbraucher nicht zusteht! (siehe § 312g Abs.2 Nr.11 BGB).

Das Widerrufsrecht des Verbrauchers (4)

Frist und Form des Widerrufsrechts

Die einschlägigen Regelungen hierzu finden sich in §§ 355, 356 BGB. Danach beträgt die Widerrufsfrist 14 Tage und beginnt grundsätzlich mit Vertragsschluss. Ist der Beginn der Widerrufsfrist, mithin der Vertragsschluss über die ordnungsgemäße Belehrung über den Widerruf streitig, so trägt der Unternehmer hierfür die Beweislast.

Die Widerrufsfrist beginnt nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend den geschilderten Anforderungen unterrichtet hat.

Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem Vertragsschluss (§ 356 Abs. 3 BGB).

Das Widerrufsrecht des Verbrauchers (5)

Frist und Form des Widerrufsrechts

Der Widerruf erfolgt durch mündliche oder schriftliche Erklärung des Verbrauchers gegenüber dem Unternehmer. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Eine Begründung des Widerrufs ist nicht erforderlich. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs beim Verbraucher (§ 355 Abs. 1 BGB).

Somit kommt es auf dessen Zugang nicht an. Geht allerdings der Widerruf dem Unternehmer nicht zu, so obliegt die diesbezügliche Beweislast dem Verbraucher.

Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts

- Gemäß § 356 Abs. 4 BGB ist bestimmt, dass das Widerrufsrecht bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen dann erlischt, „wenn der Unternehmer die Dienstleistung vollständig erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Verbraucher dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben hat und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer verliert.
- Mit dieser Regelung soll der Situation Rechnung getragen werden, wenn der Verbraucher wünscht, dass der Unternehmer mit den Arbeiten beginnt, bevor die 14-tägige Widerrufsfrist abgelaufen ist.

Rechtsfolgen des Widerrufs nach Widerrufsbelehrung (1)

Diese ergeben sich aus § 357 BGB.

- ❑ Danach sind im Falle des Widerrufs die empfangenen Leistungen zurückzugewähren.

- ❑ Hat der Unternehmer seine Bauleistungen bereits vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist begonnen und scheidet – wie üblich – eine Rückgabe der erbrachten Bauleistung durch den Verbraucher aus, sieht das Gesetz in diesen Fällen die Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachten Leistungen vor (§ 357 Abs. 8 BGB). Voraussetzung ist allerdings, dass der Verbraucher ausdrücklich verlangt hat, dass der Unternehmer mit der Ausführung der Bauleistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt und der Unternehmer ihn über die Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz aufgeklärt hat.

Rechtsfolgen des Widerrufs nach Widerrufsbelehrung (2)

Diese ergeben sich aus § 357 BGB.

Das Verlangen des Verbrauchers, dass der Unternehmer mit der Ausführung der Bauleistung vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist beginnt, muss schriftlich (§ 357 Abs. 8 BGB: „auf einem dauerhaften Datenträger“), also per Brief, Fax oder E-Mail erfolgen.

Bei der Berechnung des Wertersatzes ist der Anteil der bis zum Widerruf erbrachten Bauleistung ins Verhältnis zu setzen mit der nach dem Vertrag geschuldeten Gesamtleistung sowie des hierfür geschuldeten Werklohns. „Ist der vereinbarte Gesamtpreis unverhältnismäßig hoch, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistung zu berechnen“ (§ 357 Abs. 8 letzter Satz BGB).

Rechtsfolgen des Widerrufs bei unterlassener Widerrufsbelehrung

- **Unterbleibt eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung so entfällt ein Anspruch des Werkunternehmers auf Zahlung des Werklohns.** Dies ergibt sich aus den Leitlinien zur Anwendung der einschlägigen EU-Richtlinie, welche die Europäische Kommission herausgegeben hat. Dort heißt es zur Auslegung des Art. 14 der Verbraucherrechterichtlinie (Pflichten des Verbrauchers im Widerrufsfall), dass der Verbraucher keinerlei Kosten zu tragen hat, d.h., dass der Verbraucher entweder berechtigt ist, eine bereits geleistete Zahlung zurückzufordern oder aber gar nicht erst zahlen muss, falls der Unternehmer den Verbraucher nicht ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt hat oder der Verbraucher nicht ausdrücklich den Beginn der Werkleistung während der noch laufenden Widerrufsfrist gefordert hat.
- Weil die Widerrufsfrist bei Unterlassen der Widerrufsbelehrung auf zwölf Monate und 14 Tage verlängert wird, **besteht somit für den Unternehmer das Risiko, dem Verbraucher eine hochwertige Leistung kostenlos zu erbringen.**

Fazit (1)

- Bei Verträgen mit Verbrauchern sollte jeder Unternehmer, d.h. jeder Architekt, Bauingenieur, Sachverständiger, Steuerberater, Rechtsanwalt oder Hausverwalter –wenn es nur irgendwie möglich ist – einen Vertragsschluss nur in seinen Geschäftsräumen vornehmen.
- Sollte ein Vertragsabschluss in den unternehmerischen Geschäftsräumen nicht möglich sein und kommt der Vertrag entweder außerhalb der Geschäftsräume oder im Fernabsatz, d.h. ausschließlich durch Mittel der Fernkommunikation (per Post, Internet, Telefon, Fax, SMS etc.) zustande, muss der Unternehmer den Verbraucher über dessen Widerrufsrecht informieren.
- Wird diese Belehrung vergessen oder nicht ausreichend belehrt, kann der Verbraucher den Vertrag noch 12 Monate und 14 Tage widerrufen.

Fazit (2)

- Es ist deshalb allen Unternehmen anzuraten, ihre Vertragsmuster an diese neuen gesetzlichen Pflichten anzupassen und
- sich eines diesbezüglichen Musterformulars zur Widerrufsbelehrung zu bedienen und sich den Erhalt dieser Widerrufsbelehrung vom Verbraucher bestätigen zu lassen.
(siehe die folgenden Folien).

Muster für Widerrufsbelehrung (1)

Widerrufsrecht

(siehe Art. 246 EGBGB Anlagen 1 und 2)

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben müssen Sie mir/uns

.....

(Name/Anschrift und soweit verfügbar Telefon- und Telefaxnummer sowie E-Mail-Adresse angeben)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster/Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Muster für Widerrufsbelehrung (2)

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben) unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf des Vertrags bei uns entgangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu bezahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster für Erklärungen des Verbrauchers

Erklärungen des Verbrauchers:

Ich bestätige, dass ich folgende Dokumente erhalten habe:

Vertrag vom

Widerrufsbelehrung

Widerrufsformular

Einwilligungserklärung zum sofortigen Tätigwerden

Ich bin einverstanden und verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356, Abs. 4 BGB).

Ja (...)

Nein (...)

.....
Datum und Unterschrift

Muster für Widerrufsformular

Muster für Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es mir/uns zurück.

An Herr/Frau/Firma

.....

(Name, Anschrift, ggf. Faxnummer und E-Mail-Adresse)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag vom
.....über die Erbringung der folgenden Leistung.....

Bestellt am/erhalten am

Name und Anschrift des Verbrauchers

.....

Datum und Unterschrift des Verbrauchers