Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Der verstärkte Verbraucherschutz im Bauvertrag

Durch erhöhte Anforderungen an den Bauunternehmer, Widerrufsrechte sowie Herausgabeansprüche wird der Verbraucherschutz im Bauwesen gestärkt. Dies gilt auch für Abschlagszahlungen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 2. November

Der neue Verbraucherbauvertrag ist davon geprägt, dem Bauherrn eine Baubeschreibung mit konkretisierten Inhalten zur Verfügung zu stellen (F.A.Z. vom 13. Oktober). Diese Baubeschreibungsinhalte, die der Unternehmer dem Bauherrn vorvertraglich auszuhändigen hat, werden Vertragsinhalt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Parteien etwas anderes vereinbart haben. Erfüllt die Baubeschreibung nicht die notwendigen inhaltlichen Voraussetzungen, stellt sich diese also als unvollständig oder unklar dar, führt dies zwangsläufig zu einer – gesetzlich kodifizierten – Vertragsauslegung. Hierbei hebt der Gesetzgeber hervor, dass sämtliche vertragsbegleitenden Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards, nach der übrigen Leistungsbeschreibung auszulegen sind. Die eigentliche Sanktion erfährt der Unternehmer, wenn er sich nicht um eine vollständige und klare Baubeschreibung bemüht hat, unmittelbar durch die gesetzlich aufgezeigte Folge, indem bei Zweifeln bei der Auslegung des Vertrages bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistungen dies zu seinen Lasten geht. Damit besteht die eigentliche Sanktion gegenüber dem ausführenden Unternehmer darin, dass bei einem Streit über die Frage, ob eine Leistung im ursprünglichen Auftragsumfang enthalten ist oder einer zusätzlichen Vergütung zugeführt werden kann, dies zu seinen Lasten ausgelegt werden müsste. Dasselbe gilt mit Blick auf einen streitigen Qualitätsstandard, wenn der höhere Standard geschuldet sein dürfte. Dies sanktioniert folglich den bauausführenden Unternehmer, wenn die Bauherrenauffassung eine qualitätsvollere Ausführung behauptet.

Gerade beim zu begründenden Bauvertrag ist die zeitliche Komponente häufig auch mit finanziellen Folgen verbunden. Dies gilt insbesondere für den privaten Auftraggeber, der sich gleich in mehrfacher Hinsicht auf die bauzeitlichen Abläufe einstellen muss, etwa bei dem in Anspruch zu nehmenden Darlehen oder dem Beenden eines begründeten Mietvertrages der Altwohnung. Folglich ist zukünftig bestimmt, dass der Verbraucherbauvertrag verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwerkes enthalten muss. Können derartige Angaben zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrages nicht bewertet werden, müssen jedenfalls Angaben über die Dauer der Bauausführung im Bauvertrag festgeschrieben werden. Fehlt es auch an diesen Angaben, sind die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwerkes oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrages. Folglich gilt, dass maßgeblich der zunächst im Bauvertrag definierte Zeitpunkt der Fertigstellung ist, mit der Folge, dass es sich hierbei in aller Regel um eine kalendermäßig bestimmte Frist handelt. Verstreicht diese, ohne dass das Bauwerk tatsächlich fertiggestellt worden ist, gerät der Unternehmer ohne weiteres in Verzug, mit der Folge, dass der Bauherr Schadenersatzansprüche geltend machen kann.

Das gilt auch, wenn die Dauer der Bauausführung im Vertrag bestimmt wird, also etwa, dass nach vollständiger Fertigstellung der Baugrube der Baubeginn ab diesem Zeitpunkt definiert und mit sechs Monaten im Vertrag bewertet wird. Auch hier ist von einer nach dem Kalender bestimmten Frist auszugehen, da eine bestimmte Ausführungszeit berechnet werden kann. Die Rechtsfolgen sind mithin identisch mit denen, wo zur Grundlage des Vertrages ein eindeutiger Fertigstellungstermin bestimmt worden ist. Um insoweit einer häufig aufwendigen Schadenersatzberechnung zu entgehen, kann selbstverständlich auch eine sanktionierende Vertragsstrafe geltend gemacht werden, die jedoch einer ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung bedarf; hierbei ist jedoch der Verbraucher nicht darauf angewiesen, eine konkrete Schadensbewertung gegenüber dem Unternehmer darzulegen.

Wegen der nachhaltigen wirtschaftlichen Verpflichtungen, die der bauwillige Verbraucher mit dem bauausführenden Unternehmer begründet, hat sich der Gesetzgeber dazu entschlossen, ein maßgebliches Widerrufsrecht dem Bauwilligen bezüglich eines begründeten Verbraucherbauvertrages einzuräumen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn entweder der begründete Vertrag notariell beurkundet wurde – der Bauwillige hat hier ausreichend Überlegungszeit und erhält entsprechende notarielle Hinweise im Zuge der Beurkundung, die eine ausreichende Warnfunktion haben –, oder wenn der bauausführende Vertragspartner den bauwilligen Verbraucher entsprechend der neuen gesetzlichen Regelungen über dessen Widerrufsrecht umfassend belehrt hat. Die Anforderungen an diese Belehrung sind erheblich, da sie schriftlich erfolgen und deutlich gestaltet sein müssen und dem Verbraucher seine wesentlichen Rechte aufzuzeigen haben. Eine wirksame Widerrufsbelehrung muss den Hinweis gegenüber dem Verbraucher auf dessen Recht zum Widerruf enthalten sowie, dass dieser Widerruf durch Erklärung gegenüber dem ausführenden Unternehmer zu erfolgen hat und keiner Begründung bedarf. Ebenso muss in der Widerrufsbelehrung über den Namen, die ladungsfähige Anschrift und die Telefonnummer desjenigen aufgeklärt werden, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist (ergänzt durch eine Telefaxnummer und E-Mail-Adresse). Weiterhin muss über die Dauer und den Beginn der Widerrufsfrist der Unternehmer aufgeklärt werden und ebenso darüber, dass zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung ausreichend ist. Ebenso muss die Widerrufsbelehrung darauf hinweisen, dass der Verbraucher dem ausführenden Unternehmer gegebenenfalls Wertersatz für bereits erbrachte Leistungen schuldet, wenn die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen ist. Für all dies hat der Gesetzgeber bereits ein Widerrufsbelehrungsmuster zur Verfügung gestellt.

Der bauwillige Verbraucher hat eine Widerrufsfrist von 14 Tagen zu wahren, die von dem Zeitpunkt an zu laufen beginnt, wenn dem Verbraucher eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung zugegangen ist. Ist die Widerrufsbelehrung unvollständig oder fehlerhaft, mithin nicht ordnungsgemäß, setzt sich der ausführende Unternehmer dem Risiko aus, dass der Widerruf noch zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsabschluss durch den Auftraggeber erfolgen kann. Dies löst erhebliche belastende Rechtsfolgen für den Unternehmer aus, so dass dieser angehalten sein dürfte, sich an der vom Gesetzgeber empfohlenen Widerrufsbelehrung streng zu orientieren. Verbraucherseitig sollte dies gleichermaßen mit in den Bewertungsfokus genommen werden, um entsprechende Unternehmer-Widerrufsbelehrungen dahingehend zu überprüfen.

Da die bauausführenden Gewerke zur Aufrechterhaltung der eigenen Liquidität auf Abschlagszahlungen angewiesen sind, haben diese längst in die Praxis Einzug gehalten. Hiermit verbindet sich gleichermaßen ein erhöhtes Risiko für den Auftraggeber, wenn es etwa zu Überzahlungen des Unternehmers kommt, weil ob der vorgelegten Abrechnung nicht sämtliche Leistungen bereits ausgeführt worden sind oder diese mangelhaft erbracht wurden.

Diesem Risiko begegnet nunmehr eine neue verbraucherschutzorientierte Regelung, die zunächst den ausführenden Unternehmer dahingehend beschränkt, dass der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nicht übersteigen darf. Weiterhin wird dem Verbraucher das Recht eingeräumt, bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerks ohne wesentliche Mängel von fünf Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu fordern. Kommt es aufgrund von bauherrenseitigen Anordnungen und damit verbundenen Nachtragsforderungen des ausführenden Unternehmers zu einer Erhöhung des ursprünglich vereinbarten Vergütungsanspruches und zwar um mehr als 10 Prozent, steht dem Bauherrn bei der nächsten Abschlagszahlung eine nächste Sicherheit in Höhe von fünf Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruches gegenüber dem ausführenden Unternehmer zu.

Letztendlich berücksichtigt die zukünftige gesetzliche Regelung hinsichtlich Abschlagszahlungen, die unternehmerseitig verlangt werden, auch den Umstand, dass vom Bauherrn eine Erfüllungssicherheit vertraglich gefordert wird, was auch in Formularverträgen ohne weiteres möglich ist. Verlangt nunmehr der ausführende Unternehmer Abschlagszahlungen vom Bauherrn, ist eine Vereinbarung dann unwirksam, wenn sie den Verbraucher zu einer Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung verpflichtet, die die nächste Abschlagszahlung oder 20 Prozent der vereinbarten Vergütung übersteigt. Der Gesetzgeber hat sich hier zu einer hochkomplexen und für den rechtsanwendenden Laien kaum noch verständlichen Regelung entschieden, die auch in der praktischen Handhabung noch erhebliche Probleme in der Abwicklung von Verbraucherbauverträgen, Sicherheiten und Abschlagszahlungen auslösen wird.

Dem häufigen Dokumentationsbedürfnis des Auftraggebers – gerade zum Zwecke von notwendigen Nachweisen gegenüber Banken oder Behörden – trägt eine neue Erstellungs- und Herausgaberegelung der Planungsunterlagen Rechnung. So ist der Unternehmer vor Beginn der Ausführung seiner Leistungen verpflichtet, die maßgeblichen Planunterlagen rechtzeitig zu erstellen und dem Auftraggeber herauszugeben, die dieser benötigt, um notwendige Nachweise gegenüber Behörden führen zu können, dass diese Leistungen unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden. Hieran ändert sich nur dann etwas, wenn der Bauherr von einem Architekten begleitet wird, der die maßgeblichen Planungsleistungen erbringt. Spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwerks ist der ausführende Unternehmer verpflichtet, derartige Unterlagen dem Bauherrn zur Verfügung zu stellen, der diese benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die bauausführenden Leistungen unter Einhaltung der einschlägig öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden sind. Das ist insbesondere bei denkmalgeschützten Objekten und dort ausgeführten Bauleistungen der Fall, damit die Fördermittel des Denkmalschutzes fließen können. All dies gilt auch, wenn derartige Unterlagen vom Auftraggeber für die finanzierende Bank benötigt werden.

Welche Unterlagen konkret geschuldet werden, richtet sich am konkreten Bauprojekt aus und sollte zur Vermeidung von Streitigkeiten ebenso vertraglich geregelt werden.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).