

Der neue Verbraucherbaupertrag

Von Wiss. Mitarbeiter **Alexander Herzog**, Bremen*

Mit dem Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung mit Wirkung vom 1.1.2018 hat der Gesetzgeber wohl die größte Reform des Werkvertragsrechts seit Inkrafttreten des BGB durchgeführt. Das Bauvertragsrecht wird eigens kodifiziert und berücksichtigt dabei besonders den Verbraucherschutz, indem es den Verbraucherbaupertrag in den §§ 650i–650n BGB regelt. Aufgrund seiner Aktualität und sehr guten Verknüpfbarkeit mit dem bekannten Pflichtstoff aus dem allgemeinen Schuldrecht, vor allem dem Verbraucherrecht und Werkvertragsrecht, eignet sich dieser Vertragstyp hervorragend zur Prüfung sowohl im ersten als auch im zweiten Staatsexamen. Der nachfolgende Beitrag soll einen ersten Überblick über die Besonderheiten dieser neuen Vertragsart geben.

I. Hintergrund

Das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung beabsichtigt eine grundlegende Reform und Neukodifizierung des Bauvertragsrechts, da das geltende Werkvertragsrecht der gestiegenen Komplexität nicht mehr gewachsen war.¹ Da der Bauvertrag bisher nicht als eigener Vertragstyp geregelt war, bildete sich hierzu eine unüberschaubare und sehr komplizierte Rechtsprechungspraxis.²

Das Werksvertragsrecht wurde nun vollständig neu strukturiert, der Bauvertrag als eigener Vertragstyp in § 650a BGB kodifiziert und dem Verbraucherschutz wurde durch den Verbraucherbaupertrag in den §§ 650i–650n BGB Rechnung getragen.³

Das Bedürfnis, den Verbraucher bei Bauverträgen besonders zu schützen, resultiert dabei aus einer gesetzlichen Schutzlücke für größere Bauvorhaben. Die Verbraucherrechterichtlinie⁴ statuiert zwar bestimmte vorvertragliche Informationspflichten des Unternehmers gegenüber dem Verbraucher, diese gelten jedoch nicht für größere Bauvorhaben, obwohl vor allem diese Vorhaben hohe Risiken für den Verbraucher bergen.⁵ Diese Schutzlücke wurde durch die Neuregelung vom deutschen Gesetzgeber geschlossen. Es handelt sich somit ausnahmsweise nicht um eine nationale Umsetzung von EU-Recht, sondern im Gegenteil um eine originäre und

über die Richtlinie hinausgehende Regelung des Verbraucherschutzes durch den nationalen Gesetzgeber selbst.⁶

II. Rechtsnatur und Voraussetzungen des Verbraucherbaupertrags (§ 650i BGB)

1. Rechtsnatur

Beim Verbraucherbaupertrag gem. § 650i Abs. 1 BGB handelt es sich um einen Spezialfall des allgemeinen Bauvertrags gem. § 650a BGB, welcher wiederum selbst nur einen Unterfall des Werkvertrages gem. § 631 BGB darstellt.⁷ Dies folgt aus den Brückennormen des § 650i Abs. 3 BGB und § 650a Abs. 1 S. 2 BGB, die dieses Verhältnis durch entsprechende Verweisungen ausdrücken.

2. Voraussetzungen

Verbraucherbauperträge sind gem. der Legaldefinition in § 650i Abs. 1 BGB „Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.“ Der allgemeine Bauvertrag wird somit hinsichtlich des Personenkreises und sachlichen Anwendungsbereichs, ähnlich wie beim Verbrauchsgüterkauf gem. § 474 BGB, eingeschränkt. Die Definitionen von Verbraucher und Unternehmer richten sich nach den allgemeinen §§ 13, 14 BGB, verbraucherbaupertragliche Besonderheiten bestehen nicht.⁸

In sachlicher Hinsicht ist, im Gegensatz zur deutlich weiteren Definition des Bauvertrags in § 650a Abs. 1 S. 1 BGB, erforderlich, dass es sich um den Bau eines neuen Gebäudes oder um erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude handeln muss. Mit der engeren Definition wird im Wesentlichen der Wortlaut des Art. 3 Abs. 3 lit. f RL 2011/83/EU übernommen, der gerade diese Bauvorhaben von dem Geltungsbereich der Richtlinie ausnimmt.⁹ Aus diesem Grund kann auch, mangels Definition im Gesetz, auf die entwickelten Definitionen zu diesen Begriffen im Rahmen des Art. 3 Abs. 3 S. 3 lit. f RL 2011/83/EU zurückgegriffen werden.¹⁰

Unter dem „Bau eines neuen Gebäudes“ ist folglich eine Baumaßnahme zu verstehen, die das Grundstück wesentlich umgestaltet. Dabei zeichnet sich ein Neubau vor allem durch

* Der Autor ist Doktorand am Lehrstuhl von Prof. Dr. Sönke Florian Gerhold (Universität Bremen) und Wiss. Mitarbeiter einer Rechtsanwaltskanzlei in München.

¹ Für Einzelheiten siehe die Begründung zum Regierungsentwurf der Bundesregierung BT-Drs. 18/8486.

² Siehe Reiter, JA 2018, 161 ff.

³ BT-Drs. 18/8486, S. 61.

⁴ RL 2011/83/EU.

⁵ BT-Drs. 18/8486, S. 61; vgl. auch Art. 3 Abs. 3 S. 3 lit. f RL 2011/83/EU sowie die nationale Umsetzung der Richtlinie in § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

⁶ Zur europarechtlichen Zulässigkeit der neuen Regelung siehe Omlor, NJW 2018, 817 ff.

⁷ Vgl. Busche, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2018, § 650i Rn. 1; Looschelders, Schuldrecht BT, 13. Aufl. 2018, Rn. 627; Reiter, JA 2018, 241 (241).

⁸ Omlor, NJW 2018, 817 (817).

⁹ BT-Drs. 18/8486, S. 61; Omlor, NJW 2018, 817 (818).

¹⁰ Ebenso Busche (Fn. 7), § 650i Rn. 4; Sprau, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 77. Aufl. 2018, § 650i Rn. 2; Dies ist freilich nicht unproblematisch, da Art. 3 Abs. 3 lit. f RL 2011/83/EU als Ausnahmetatbestand in der Regel eng auszulegen ist und die Begrifflichkeiten vorliegend im Sinne eines umfassenden Verbraucherschutzes weit auszulegen sind.

eine technisch-konstruktive Eigenständigkeit gegenüber anderen Bauwerken sowie durch ein gewisses Niveau an bautechnischer Komplexität aus.¹¹ Erfasst werden damit regelmäßig die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie größeren Garagen- und Hof- bzw. Wirtschaftsgebäuden, nicht aber der Bau von Carports, Gartenlauben, Geräteschuppen oder bloßen Anbauten, die für ein Grundstück nur eine untergeordnete und unwesentliche Funktion haben. Letztlich kommt es darauf an, ob und inwieweit sich durch den Bau das Gepräge des Grundstücks ändert.¹² Eine etwaige Wiederherstellung eines Gebäudes fällt nur unter diesen Begriff, wenn sie nach Art und Umfang mit einem Neubau vergleichbar ist.¹³

Gebäude sind in diesem Zusammenhang Bauwerke, die Menschen, Tieren oder Sachen durch räumliche Umfriedung Schutz gegen äußere Einflüsse gewähren und dem Eintritt von Menschen zugänglich sind.¹⁴

Nach Erwägungsgrund 26 zur Verbraucherrechte-RL 2011/83/EU sind „erhebliche Umbaumaßnahmen“ nur solche, die dem Bau eines Gebäudes vergleichbar sind, beispielsweise Baumaßnahmen, bei denen nur die Fassade des alten Gebäudes erhalten bleibt. Insoweit ist es erforderlich, dass die Umbaumaßnahme mit erheblichen Eingriffen in die Substanz eines bestehenden Gebäudes verbunden ist und sich der Bestand eines Gebäudes dadurch nicht nur unwesentlich verändert. Daher sind bloße Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten grds. nicht erfasst.¹⁵

Die weitere Konkretisierung dieser Begriffe bleibt nach der Grundkonzeption des BGB der Praxis und Wissenschaft überlassen und wird abzuwarten sein. Insgesamt zeigt sich jedoch bereits, dass diese engen Definitionen den sachlichen Anwendungsbereich des Verbraucherbauvertrags sehr stark einschränken¹⁶ und eine Abgrenzung zwischen den beiden Alternativen nicht immer trennscharf erfolgen kann, insbesondere bei sehr aufwendigen Umbaumaßnahmen.

Zudem muss der Verbraucherbauvertrag in Textform gem. § 126b BGB geschlossen werden, § 650i Abs. 2 BGB. Dies soll Beweisschwierigkeiten über den Vertragsinhalt vermeiden¹⁷ und dem Verbraucher als Warnfunktion dienen,¹⁸ da er mit einem Bauvorhaben typischerweise eine für ihn sehr erhebliche Investition tätigt.

III. Besonderheiten

1. Vorvertragliche Unterrichtungspflichten (§ 650j BGB i.V.m. Art. 249 §§ 1, 2 EGBGB)

Dem Mangel an vorvertraglichen Informationspflichten im Werkvertragsrecht wurde durch die Regelung des § 650j BGB i.V.m. Art. 249 §§ 1, 2 EGBGB Rechnung getragen.

Dadurch erhält der Verbraucher einen Anspruch auf eine umfassende Bauschreibung in Textform¹⁹, § 126b BGB, mit den wesentlichen Angaben zu Art und Umfang der angebotenen Leistungen, den Qualitätsmerkmalen des Gebäudes bzw. des Umbaus nach Abschluss der Arbeiten sowie der Bauzeit, §§ 650j, 650k BGB i.V.m. Art. 249 §§ 1, 2 EGBGB. Die erforderlichen Regelungsgegenstände sind in Art. 249 § 2 EGBGB enumerativ aufgelistet.

Diese Unterrichtungspflicht verfolgt dabei im Wesentlichen drei Ziele: Erstens, der Verbraucher soll dadurch ein Angebot mit Wettbewerbern vergleichen können.²⁰ Zweitens soll die Information über Bauzeit eine verlässliche Planung bzgl. Finanzierung etc. seitens des Verbrauchers ermöglichen²¹ und drittens sollen die aufgrund der Vertragsverhandlungen entstandenen Erwartungen des Verbrauchers an das Bauvorhaben geschützt werden.²² Ferner wird einer Täuschung des Verbrauchers durch die Verwendung einer unklaren oder unvollständigen Baubeschreibung vorgebeugt.²³

Zusammen mit der vorgeschriebenen Textform wird somit die Rechtssicherheit bei der Durchführung von Verbraucherbauverträgen erhöht.²⁴

Bei dieser Informationspflicht handelt es sich um eine echte vorvertragliche Rechtspflicht²⁵, sodass dem Verbraucher im Falle einer Verletzung dieser Pflicht durch den Unternehmer ein Schadensersatzanspruch aus culpa in contrahendo nach § 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB zusteht.²⁶

Diese Unterrichtungspflicht des Unternehmers entfällt jedoch, wenn der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter, z.B. ein Architekt, die wesentlichen Planungsvorgaben selbst macht, § 650j Hs. 2 BGB.

2. Inhalt des Vertrags (§ 650k BGB)

Soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, wird die vorherige Baubeschreibung ausdrücklich Vertragsinhalt, § 350k Abs. 1 BGB. Ziel dieser Regelung ist es, der vorherrschenden asymmetrischen Informationslage zwischen Unternehmen und Verbraucher entgegenzuwirken.²⁷

Bzgl. des Fertigstellungstermins trifft § 350k Abs. 3 BGB jedoch eine Sonderregelung, sodass dieser nicht automatisch mit der Baubeschreibung Vertragsinhalt wird. Wird dieser nicht eingehalten, so greifen die allgemeinen Regelungen des Schuldnerverzugs.²⁸

¹¹ Omlor, NJW 2018, 817 (818).

¹² Siehe auch BT-Drs. 18/8486, S. 61; Busche (Fn. 7), § 650i Rn. 6; Reiter, JA 2018, 241 (241).

¹³ Motzke, NZBau 2017, 515 (519).

¹⁴ Sprau (Fn. 10), § 650i Rn. 3.

¹⁵ Busche (Fn. 7), § 650i Rn. 7; Reiter, JA 2018, 241 (242).

¹⁶ Busche (Fn. 7), § 650i Rn. 7.

¹⁷ Ehrl, DStR 2017, 2395 (2399).

¹⁸ Siehe Omlor, NJW 2018, 817 (819).

¹⁹ Verstöße gegen das Formerfordernis führen gem. § 125 S. 1 BGB zur Nichtigkeit des Vertrags.

²⁰ Brox/Walker, Besonderes Schuldrecht, 42. Aufl. 2018, § 27 Rn. 17; Omlor, JuS 2016, 967 (968).

²¹ BT-Drs. 18/8486, S. 62; Omlor, JuS 2016, 967 (968); Reiter, JA 2018, 241 (242 f.).

²² Brox/Walker (Fn. 20), § 27 Rn. 17.

²³ So auch Reiter, JA 2018, 161 (162).

²⁴ Omlor, NJW 2018, 817 (819).

²⁵ Pause, BauR 2017, 430 (431); Omlor, NJW 2018, 817 (819).

²⁶ Busche (Fn. 7), § 650i Rn. 18; Reiter, JA 2018, 241 (242).

²⁷ BT-Drs. 18/8486, S. 62.

²⁸ So auch Reiter, JA 2018, 241 (242 f.).

§ 650k Abs. 2 S. 1 BGB enthält eine besondere Auslegungsregel, wonach bei einer unvollständigen oder unklaren Baubeschreibung, „der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards, nach der übrigen Leistungsbeschreibung auszulegen“ ist.²⁹ Jegliche Zweifel bei der Auslegung des Vertrages führen nicht zur Unwirksamkeit, sondern gehen zu Lasten des Unternehmers, § 650k Abs. 2 S. 2 BGB.³⁰ Dies entspricht dem bekannten Rechtsgedanken des § 305c Abs. 2 BGB im AGB-Recht.

Fehlt die Baubeschreibung gänzlich, ist § 350k Abs. 2 BGB ausweislich des Wortlauts und der Gesetzesbegründung nicht anwendbar, da in diesem Fall die allgemeinen Regelungen des Schadensersatzrechts nach Ansicht des Gesetzgebers ausreichend sind.³¹

3. Widerrufsrecht des Verbrauchers (§ 650l BGB i.V.m. § 355 BGB)

Neu und erstmals eingeführt ist das eigenständige Widerrufsrecht des Verbrauchers gem. § 650l BGB. Dieses Widerrufsrecht ist das „Kernstück“ des Verbraucherschutzes beim Verbraucherbauprojekt und begründet sich darin, dass die Größenordnung eines Bauprojekts eine enorme finanzielle Belastung für den Verbraucher darstellt, oftmals die größte in seinem Leben, und Verbindlichkeiten in Form von Darlehen über Jahre hinweg begründet werden.³² Daher soll dem Verbraucher nochmals explizit eine Bedenkzeit von 14 Tagen eingeräumt werden (sog. Übereilungsschutz).³³

Ein Widerrufsrecht besteht indes nicht, wenn der Vertrag notariell beurkundet wurde, da der Verbraucher dann bereits eine Bedenkzeit von zwei Wochen vor Vertragsschluss hat, vgl. § 17 Abs. 2 lit. a Nr. 2 BeurkG, und vom Notar umfassend über die Risiken aufgeklärt wurde, weswegen eine erneute Bedenkzeit ungerechtfertigt ist.

a) Voraussetzungen

Die konkrete Ausübung des Widerrufsrechts richtet sich nach den §§ 355, 356e und 357d BGB. Diese Regelungen dürften im Wesentlichen bekannt sein, weshalb sich die nachfolgenden Ausführungen auf eine überblicksartige Darstellung beschränken.

Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer, § 650l S. 1 BGB i.V.m. § 355 Abs. 2 S. 2 BGB. Diese Erklärung unterliegt keinen Formvorschriften³⁴ und

muss auch das Wort „Widerruf“ nicht explizit enthalten, solange sich der Wille des Verbrauchers zum Widerruf aus der Erklärung ergibt, § 355 Abs. 1 S. 3 BGB. Zudem ist keine Begründung oder die Angabe eines Widerrufsgrundes erforderlich, § 355 Abs. 1 S. 4 BGB.

Weiter muss die Erklärung innerhalb der Widerrufsfrist von 14 Tagen erfolgen, § 650l S. 1 BGB i.V.m. § 355 Abs. 2 S. 1 BGB. Die Frist beginnt grds. mit Vertragsschluss, § 355 Abs. 2 S. 2 BGB. Dies gilt jedoch entsprechend § 356e S. 1 BGB nicht, wenn der Verbraucher nicht ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht gem. Art. 249 § 3 EGBGB in Textform belehrt wurde.³⁵ Um die Fristauslösung sicherzustellen und dadurch ein „ewiges Widerrufsrecht“³⁶ auszuschließen, kann sich der Unternehmer der Musterwiderrufsbelehrung aus Anl. 10 zu Art. 249 § 3 Abs. 2 EGBGB bedienen.

b) Rechtsfolgen

Durch die rechtzeitige Ausübung des Widerrufsrechts wandelt sich das Schuldverhältnis zwischen Verbraucher und Unternehmer mit ex-nunc-Wirkung in ein Rückgewährschuldverhältnis um, d.h. die gegenseitig empfangenen Leistungen sind nach § 650l S. 1 BGB i.V.m. § 355 Abs. 3 S. 1 BGB unverzüglich zurückzugewähren.³⁷ Dabei regelt § 357d BGB speziell die Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherbauprojekten. Demnach hat der Unternehmer einen Anspruch auf Wertersatz³⁸ gegen den Verbraucher, wenn die Rückgewähr der erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen ist, so z.B. beim Aushub der Baugrube, dem Betonieren von Fundamenten oder der Errichtung eines Dachstuhls.³⁹ In der Praxis dürfte der Wertersatz gem. § 357d S. 1 BGB somit den Regelfall darstellen.⁴⁰ Dementsprechend können auf den Verbraucher nach erfolgtem Widerruf erhebliche Kosten zukommen, sodass ein Widerruf tatsächlich nur vor Beginn sämtlicher Baumaßnahmen sinnvoll erscheint oder mit dem Bau erst nach Ablauf der Widerrufsfrist begonnen werden sollte.

4. Abschlagszahlungen und Absicherung des Vergütungsanspruchs (§ 650m BGB)

Eine Neuregelung wurde auch hinsichtlich der im Werkvertrag üblichen Abschlagszahlung getroffen (§ 650m BGB), die das Vorleistungsrisiko des Unternehmers begrenzen soll.

Nach § 632 a Abs. 1 BGB n.F. ist nunmehr der Wert der Leistung maßgebend, wie er auf der Grundlage des Angebots des Unternehmers im Vertrag vereinbart worden ist, und nicht mehr der Wert in der Höhe, in der der Besteller durch die Leistung einen Wertzuwachs erlangt hat, § 632a Abs. 1

²⁹ § 650k Abs. 2 S. 1 BGB ist somit *lex specialis* zu den §§ 133, 157 BGB.

³⁰ Dies führt zu einer erheblichen Verbesserung der Rechtsposition des Verbrauchers, denn nach alter Rechtslage musste die Soll-Beschaffenheit eines Werkes derjenige beweisen, der sich auf eine vertragliche Vereinbarung beruft, ohne dass es eine Regelung für Zweifelsfälle gab. Siehe dazu beispielsweise OLG Stuttgart, Urt. v. 9.1.2018 – 10 U 93/17.

³¹ BT-Drs. 18/8486, S. 62 f.

³² BT-Drs. 18/8486, S. 63.

³³ Busche (Fn. 7), § 650l Rn. 2.

³⁴ Lenkeit, BauR 2017, 615.

³⁵ Reiter, JA 2018, 241 (244).

³⁶ Wegen § 356e S. 1 BGB kann die Frist bei unvollständiger, unrichtiger oder fehlender Belehrung nicht beginnen.

³⁷ Siehe ausführlich zu den Modalitäten und den Rechtsfolgen des Widerrufs Omlor, NJW 2018, 817 (821 ff.) sowie Reiter, JA 2018, 241 (243 ff.).

³⁸ Die Berechnung des Wertersatzes richtet sich grds. nach der vereinbarten Vergütung, § 357d S. 2 BGB.

³⁹ BT-Drs. 18/8486, S. 38.

⁴⁰ Omlor, NJW 2018, 817 (821 m.w.N.).

S. 1 BGB a.F. Dies war freilich wenig praktikabel, sodass die Neuregelung durchaus angezeigt war. Indes birgt sie Gefahren für den Besteller, da der Unternehmer bei entsprechend „geschickter Kalkulation“ zu Beginn der Bauphase eine den tatsächlichen Wertzuwachs auf Seiten des Bestellers übersteigende Abschlagszahlung erhalten kann⁴¹ und der Verbraucher dadurch unangemessen benachteiligt würde.

Diesem Umstand soll bei Verbraucherbauverträgen mit der Regelung des § 650m BGB begegnet werden, wonach der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung nicht übersteigen darf. Des Weiteren sieht § 650m Abs. 2 BGB „bei der ersten Abschlagszahlung“ eine Sicherheitsleistung des Unternehmers zugunsten des Verbrauchers für die rechtzeitige und mängelfreie Herstellung des Werks i.H.v. 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung vor.

Dabei können § 650m Abs. 1 und 2 BGB kombiniert werden. Wird die in Absatz 2 vorgeschriebene Sicherheit in Höhe von 5 % durch Einbehalt erbracht (§ 650m Abs. 2 S. 3 BGB), erhält der Unternehmer zunächst nur 90 % der Vergütung, abzüglich der einbehaltenen 5 %.⁴² D.h. dem Verbraucher stehen dann 15 % der vereinbarten Gesamtvergütung als Sicherheit zu. Dieser Restbetrag ist dann mit der Abnahme gem. § 641 Abs. 1 BGB fällig.

Zu beachten ist schließlich, dass konsequent zum Schutz des Verbrauchers gem. § 309 Nr. 15 lit. a BGB in AGB keine deutlich höheren Abschlagszahlungen als nach § 650m Abs. 1 BGB vereinbart werden können und nach § 309 Nr. 15 lit. b BGB nicht auf die Sicherheitsleistung gem. § 650m Abs. 2 BGB verzichtet werden oder diese herabgesetzt werden darf. Individualvertraglich darf jedoch von § 650m Abs. 1 und 2 BGB abgewichen werden,⁴³ vgl. § 650o S. 1 BGB.⁴⁴

5. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen (§ 650n BGB)

Die Regelung des § 650n BGB bzgl. der Erstellung und Herausgabe von Unterlagen dürfte wenig Prüfungsrelevanz aufweisen und dient der Beweiserleichterung zugunsten des Verbrauchers gegenüber diversen Behörden oder bei etwaigen Mängeln sowie der Schließung von Rechtsprechungslücken in diesem Bereich.⁴⁵ Erwähnenswert ist, dass es sich bei der Erstellung und Herausgabe der entsprechenden Unterlagen um eine vertragliche Hauptpflicht des Unternehmers handelt, bei deren Verletzung der Verbraucher zur Verweigerung der Abnahme gem. § 640 Abs. 1 BGB berechtigt ist.⁴⁶

⁴¹ *Sprau* (Fn. 10), § 650 m Rn. 2; *Mansel*, in: Jauernig, Kommentar zum BGB, 17. Aufl. 2018, § 650m Rn. 4.

⁴² BT-Drs. 18/8486, S. 64.

⁴³ *Mansel* (Fn. 41), § 650o Rn. 1; *Brox/Walker* (Fn. 20), Rn. 15.

⁴⁴ § 650o S. 1 BGB regelt die Unabdingbarkeit der verbraucherschützenden Vorschriften, erwähnt aber explizit § 650m BGB nicht, sodass im Umkehrschluss gilt, dass diese Vorschriften individualvertraglich abdingbar sind.

⁴⁵ BT-Drs. 18/8486, S. 65; zustimmend *Pause/Vogel*, NZBau 2015, 667 (670).

⁴⁶ So wohl BT-Drs. 18/8486, S. 65; *Sprau* (Fn. 10), § 650n Rn. 3; *Reiter*, JA 2018, 242 (245); für die Einordnung als

6. Unabdingbarkeit (§ 650o BGB)

Als Konsequenz des Verbraucherschutzes wurde schließlich in § 650o BGB die Unabdingbarkeit der verbraucherschützenden Vorschriften des Verbraucherbauvertrages geregelt. Es handelt sich bei den genannten Vorschriften somit um zwingendes Recht, von welchem nicht, auch nicht individualvertraglich, zu Lasten des Verbrauchers abgewichen werden darf.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Einführung des Verbraucherbauvertrags die Lücke im Verbraucherschutz für Bauverträge konsequent geschlossen wurde, wobei eine Abgrenzung der einzelnen Begriffe in § 650i Abs. 1 BGB nicht immer trennscharf möglich sein wird.⁴⁷ Dabei wurde vor allem mit der nun notwendigen vorvertraglichen Informationspflicht in Form der Baubeschreibung sowie mit dem Widerrufsrecht an bereits bestehende Strukturen im Verbraucherschutzrecht und Werkvertragsrecht angeknüpft, sodass die Materie im Ergebnis nur vermeintlich neu ist und vieles den bekannten Strukturen folgt. Gerade durch diese Verknüpfung mit dem allgemeinen Schuldrecht, dem Verbraucherschutzrecht und dadurch mit dem europäischen Privatrecht⁴⁸, erhält dieser Vertragstyp eine hohe Prüfungsrelevanz in der juristischen Ausbildung,⁴⁹ weshalb eine intensive Beschäftigung mit diesem neuen Vertragstyp lohnenswert ist.

vertragliche Nebenleistungspflicht siehe *Omlor*, NJW 2018, 817 (822).

⁴⁷ Die Legaldefinition des § 650i Abs. 1 BGB als zu ungenau und unvollständig kritisierend *Illmer*, ZRP 2017, 122 (123 f.); *Motzke*, NZBau 2017, 515 (518 f.); *Omlor*, NJW 2018, 817 ff.; *Pause*, BauR 2017, 430 (432).

⁴⁸ Die europarechtlichen Bezüge des Privatrechts sind grds. Bestandteil des Pflichtfachstoffs der ersten und zweiten juristischen Staatsprüfungen, siehe z.B. § 18 Abs. 1 S. 1 JAPO (Bay); § 11 Abs. 3 JAG (NRW); § 8 Abs. 3 JAPro (BW).

⁴⁹ So auch *Omlor/Meier*, JuS 2018, 42 (42); *ders.*, JuS 2016, 967 (969).