

2022 | Ausgabe 68  
27.04.2022

# Update Baurecht: Verbraucherbauvertrag vs. Widerrufsrecht



KANZLEI KAMMER  
Hamburger Str. 43  
76829 Landau

Tel.: 06341 7006043  
Fax: 06341 9380923  
info@kanzlei-kammer.de

## Widerrufsrecht nach § 312b BGB

Nicht selten werden Bauarbeiten unmittelbar vor Ort auf der Baustelle, also außerhalb der Geschäftsräume des Bauunternehmers vereinbart. Ist der Bauherr Verbraucher steht ihm in solchen Fällen deshalb grundsätzlich ein Widerrufsrecht nach § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB zu.

## Ausschluss nach § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB

Ausgeschlossen ist das bei einem außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Vertrag bestehende Widerrufsrecht des Bauherrn nach § 312 Abs. 2 Nr. 2 BGB allerdings dann, wenn es sich hierbei um einen Verbraucherbauvertrag handelt.

## Verbraucherbauvertrag nach § 650i BGB

Ein Verbraucherbauvertrag liegt nach der Legaldefinition des § 650i Abs. 1 BGB vor, wenn sich der Bauunternehmer gegenüber dem Verbraucher entweder zum Bau eines neuen Gebäudes oder aber zumindest zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet.

## KG Berlin, Urteil v. 16.11.2021 – 21 U 41/21

Nach der Entscheidung des Kammergerichts (KG) Berlin vom 16.11.2021 – 21 U 41/21 ist der Begriff des Verbraucherbauvertrages eng auszulegen. Umbaumaßnahmen in einem Bestandsgebäude könnten deshalb erst dann als erheblich im Sinne des § 650i BGB angesehen werden, wenn sie in ihrem Umfang einem Neubau gleichkämen und somit mehrere Gewerke umfasse. Auf jeden Fall müsse der Verbraucher im Hinblick auf den in § 650i BGB gleichgestellten Fall eines Vertrages über den Bau eines neuen Gebäudes, alle Gewerke, die er im Rahmen seines Bauvorhabens beauftragen wolle, an einen einzigen Unternehmer übertragen.

Obwohl sich das Auftragsvolumen der von dem Verbraucher in dem der Entscheidung des KG Berlin zugrundeliegenden Falles an den Bauunternehmer vergebenen streitgegenständlichen Bauarbeiten auf mehr als 10.000,00 EUR belaufen hatte, sah das KG Berlin die vereinbarten Umbaumaßnahmen deshalb trotzdem nicht als erheblich an. Gegenstand der Beauftragung seien nämlich lediglich einzelne Maßnahmen des Innenausbaus im Obergeschoss eines Einfamilienhauses gewesen, die zudem auch noch teilweise anderweitig vergeben worden waren.

Da der Bauunternehmer den Verbraucher über das durch § 650i BGB nicht ausgeschlossene Widerrufsrecht nicht (ordnungsgemäß) belehrt hatte, konnte der Verbraucher dieses nicht nur noch bis zu zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss wirksam ausüben (§§ 356 Abs. 3

BGB, 355 Abs. 2 BGB), sondern schuldet für die bis dahin bereits erbrachten Arbeiten auch keinen Wertersatz (§ 357 Abs. 8 Satz 2 BGB).

Zwar ist es nach Ansicht des KG Berlin nicht ausgeschlossen, dass die wertersatzlose Rückabwicklung eines widerrufenen Bauvertrages zu einem treuwidrigen oder vielleicht sogar untragbaren Ergebnis führen kann und deshalb ausnahmsweise unzulässig sein kann. Das KG Berlin nimmt hierbei ausdrücklich Bezug auf kleinere Handwerksbetriebe, die nicht über die finanziellen Mittel für eine umfassende Rechtsberatung verfügen. Gleichzeitig stellt das KG Berlin allerdings klar, dass eine etwaige Treuwidrigkeit dann von dem betroffenen Bauunternehmer darzulegen ist:

*„Diese Darlegung setzt zumindest voraus, dass der Unternehmer die Widerrufsbelehrung des Verbrauchers nur fahrlässig unterlassen hat, die ausgeführten Leistungen mangelfrei sind und vom Verbraucher genutzt werden sowie dass der beanspruchte Wertersatz sowohl aus Sicht des Verbrauchers wie eines objektiven Dritten nicht unangemessen ist.“*

- eine zwar nicht gänzlich unüberwindbar, aber wohl doch nur äußerst schwer überwindbare Hürde also.

Das Urteil des Kammergerichts Berlin vom 16.11.2021 – 21 U 41/21 kann über den nachfolgenden Link abgerufen werden:

<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/KORE241102022>

---

**Joana Kammer**

**Rechtsanwältin | Fachanwältin für Arbeitsrecht**