

# **Kanzlei Bartsch · Bongard · Leben**

Rechtsanwälte · Notar

Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht, Arbeitsrecht,  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Axel Bartsch

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Notar a.D.

Halberstädter Straße 6 · 10711 Berlin · Fon 030 / 890641-0 · Fax 030 / 890641-33

[kanzlei@ra-bartsch.de](mailto:kanzlei@ra-bartsch.de) · [www.ra-bartsch.de](http://www.ra-bartsch.de)

Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

# **Der Erwerb von Wohnimmobilien in der Praxis Chancen. Risiken. Fallstricke.**

**Vortrag zur Berliner Immobilienmesse (BIM) am 07.04.2019**

# Hinweis

- Dieser Vortrag ist keine juristische Abhandlung, sondern zeigt in einer dem Laien möglichst verständlichen Sprache einige Probleme auf, die beim Kauf von Immobilien entstehen können. Vieles ist nur in Stichpunkten dargestellt.
- Die Ausführungen sind nicht vollständig, sondern nur exemplarisch. Ein Präjudiz für Ihren Fall ist damit nicht verbunden.
- Bitte bedenken Sie: Jeder Fall liegt anders und bedarf einer eingehenden Prüfung durch einen fachkundigen Anwalt.

## Kosten des Kaufes einer ETW Beispiel

Kaufpreis	: 400.000,00	
Beurkundung	: 2.800,00	Siehe auch
Grundschild	: 950,00	Sonderbeilage zum
Grundbuchamt	: 1.950,00	Tagesspiegel vom
Makler	7,14 % : 28.500,00	06.04.2019
Grunderwerbssteuer 6 %	: 24.000,00	
<u>Ggf. Verwaltergenehmigung</u>	<u>: 500,00</u>	
Gesamtaufwand	: 458.700,00	
+ ggf. Notaranderkonto	: 950,00	

## **Kosten für Drittkäufer einer ETW bei Weiterverkauf durch Sie ohne Verlust**

Bisherige Kosten des Erstkäufers müssen gedeckt sein ca. 460.000,00

Zuzüglich Beurkundung, Grundbuchamt, Makler und Grunderwerbssteuer des Zweitkäufers, Summe ca. 62.000,00

Sie müssen also jemanden finden, der bereit ist, für die gleiche Wohnung 522.000,00 auszugeben usw. usf.

## Erwerbsmodelle

- **Kauf** einer ETW von Privat
- **Kauf** einer ETW vom Bauträger
- **Kauf** oder **Bau** eines Hauses durch GbR oder zu Miteigentumsanteilen mit anschließender Teilung nach WEG

## Kauf durch GBR oder zu Miteigentumsanteilen

Problem: Am Anfang sind alle frohen Mutes. Wenn die ersten Schwierigkeiten auftauchen, bedarf es sehr klarer Regelungen hinsichtlich Beschlussfassung und Vertretung im Vertrag, um noch zu einem glücklichen Ende zu gelangen. Problematisch ist dann insbesondere auch die Frage von Zusatzwünschen.

Die meisten Erwerber haben unterschiedliche Anforderungen an die Qualität und das Vorhandensein von Mängeln.

Das Modell mag aber für die Erwerber zu geringeren Kosten führen.

## **Vorteile Kauf einer fertigen ETW**

- Sie sehen, was Sie erhalten
- Prüfung des Objektes durch Sachverständigen möglich
- Beim Erstkauf vom Bauträger noch volle Gewährleistung
- Das Umfeld ist fertig
- Mit anderen Worten: Sie wissen, worauf Sie sich einlassen



## **Nachteile des Kaufs einer fertigen ETW**

- Gewährleistungsausschluss, es sei denn, Erstkauf
- Mängelrechte nur bei arglistiger Täuschung
- Kosten für Verwaltergenehmigung
- Sie werden Mitglied einer WEG – viel Spaß mit allen Besserwissern bei den WEG-Versammlungen, z.B. Rechtsanwälten und anderen fragwürdigen Berufen
- Bindung an die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Weniger Rechte als ein Mieter und noch weniger Rechte als ein Alleineigentümer

## Checkliste Kauf ETW

- Kaufpreis ok? Schätzung durch Sachverständigen
- Mängel? Besichtigung durch Sachverständigen
- Sind alle Zusicherungen im notariellen Vertrag enthalten, die man Ihnen vorher gemacht hat, z.B. beim Kauf eines Dachgeschosses zwecks Ausbau?
- Finanzierung gesichert?
- Kontakt zu anderen Eigentümern aufgenommen?

## **Aufgabe des Notars**

Keine Partei soll ihre Leistung loswerden, ohne die Gegenleistung zu erhalten. Daraus folgt:

Sicherstellung der Umschreibung für den Käufer

Sicherstellung der Zahlung für den Verkäufer

Sie erhalten das, was Sie gekauft haben – jedenfalls haben Sie die Hoffnung

# Beurkundung

Der gesamte Vertrag, beim Bauträgervertrag einschließlich der Bauverpflichtung, ist zu beurkunden.

Einsparung von Grunderwerbssteuer?

Gefahr: beim Auseinanderziehen von Kauf- und Bauvertrag droht die Formnichtigkeit, wenn nicht der Erwerber zwischen dem Abschluss beider Verträge die Möglichkeit hat, sich anders zu entscheiden und dann gleichwohl die Bindung des Bauträgers an den Grundstückskaufvertrag bestehen bleibt.

Praxishinweis: Zwischen dem Abschluss solcher getrennter Verträge sollten ein paar Tage liegen, um in einem möglichen gerichtlichen Verfahren sicher die Formnichtigkeit zu umgehen. Insbesondere ist aber in diesem Zusammenhang die Vereinbarung sonstiger Bindungen – Vertragsstrafen usw. – kontraproduktiv.

Gesonderte Ausweisung von Kosten von Einbaumöbeln usw. kann Grunderwerbsteuer sparen

Da Notarielle Beurkundung zwingend ist,

- **muss** der Notar bei einem Verbrauchervertrag dem Käufer 14 Tage **vor** Beurkundung den Vertragsentwurf mit Baubeschreibung, Plänen und allen Anlagen übermitteln.
- ist eine Übergabe durch den Bauträger **nicht** ausreichend mit der Folge, dass der Notar die Beurkundung ablehnen muss.
- gibt es **keine** Widerrufsbelehrung.
- gibt es **kein** Widerrufsrecht.

# **Verwaltergenehmigung**

Verwaltergenehmigung – was alles passieren kann

Nachweis der Verwaltereigenschaft

Kosten für Verwaltergenehmigung

# Schwarzgeld

Ein Vertrag, der Regelungen enthält, um steuerlichen Pflichten nicht zu erfüllen, ist nichtig, wenn der Unternehmer vorsätzlich handelt **und der Besteller den Verstoß des Unternehmers kennt und bewusst zum eigenen Vorteil ausnutzt.**

# Schwarzgeld

## Schwarzgeld führt zur Nichtigkeit des Vertrages

- keine Gewährleistung
- Keine Mängelansprüche
- Kein Schadensersatz
- Keine Erfüllungsansprüche
- Kein Werklohn



## Gewährleistung

- Gewährleistung nur, soweit übernommen, oder beim Kauf einer neuen Wohnung, dann 5 Jahre ab Abnahme/Übergabe
- Liegt eine unerlaubte Handlung vor, bis zu 30 Jahre
- Ansonsten: Keine Gewährleistung, es sei denn arglistige Täuschung.  
Beispiel: Böse Nachbarn, Asbest, Feuchtigkeit, Mängel, die kaufentscheidend sein können, die der Verkäufer kennt.

Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

# **Kauf vom Bauträger**

## **Was ist ein Bauträgervertrag ?**

Die Mitfinanzierung der Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück auf Ihre Kosten in der Hoffnung, später einmal Eigentümer eines kleinen Teils davon zu werden

## MaBV

Wenn Kauf des Grundstückes und Bau des Hauses aus einer Hand kommen und erst mit Fertigstellung die Eigentumsübertragung auf den Käufer erfolgt, ist sie zwingendes Recht.

Wenn jedoch auf dem Grundstück des Käufers gebaut wird, gilt allgemeines Werkvertragsrecht und eine Beurkundung ist nicht erforderlich. Dann gelten die Regeln des Verbraucherbauvertrages mit **Widerrufsmöglichkeit**.

Daher kann es sinnvoll sein, erst zu kaufen oder nach Zahlung der 1. Rate (Grundstücksanteil) die Eigentumsumschreibung zu vereinbaren. In der Zukunft baut der Käufer nicht mehr auf fremden Grundstück, sondern seinem eigenen. Das ist Verhandlungssache.

## **Vorteile beim Kauf einer nicht fertigen ETW vom Bauträger**

- Sie sind einer der Ersten und können sich das Objekt aussuchen.
- Sie können Eingriffe – beschränkt – in die Planung vornehmen.
- Sie können Wünsche äußern.
- Sie können bei der Bauausführung Mängel entdecken, die beim fertigen Objekt bereits verdeckt sind.

## **Nachteile beim Kauf einer nicht fertigen ETW vom Bauträger**

- Sie sehen nicht, was Sie erhalten, sondern nur eine Planung.
- Sie haben Hoffnung, keine Gewissheit, dass das Objekt wie geplant gebaut wird und Sonderwünsche umgesetzt werden.
- Sie haben **keine Mängelrechte** vor der Übergabe des Objektes.

# Sonderwünsche

- Der Bauträger muss seine Planung auf eine Vielzahl von Erwerbern ausrichten, so dass es schwierig ist, Sonderwünsche zu berücksichtigen.
- Manche Bauträger schließen Sonderwünsche aus.
- Keine Haftung für Sonderwünsche.
- Meist Bauzeitverlängerung bei Sonderwünschen.

# Durchführung des Bauträgervertrages

Viele Bestimmungen des **neuen Bauvertragsrechts 2018** gelten nicht:

- Keine Kündigung, auch nicht aus wichtigem Grund. Die freie und außerordentliche Kündigung durch den Käufer sind ausgeschlossen, da dies mit dem Vertragskonstrukt – Übertragung von Eigentum und Bauverpflichtung – nicht vereinbar ist.
- Es kann nur zurückgetreten werden.
- Kein Anordnungsrecht des Bestellers.
- Abschlagzahlungen nur nach MaBV.



Der Bauträger darf Zahlungen **erst entgegennehmen..., wenn**

1. der Vertrag wirksam ist und alle Genehmigungen vorliegen.
2. zur Sicherung der Eigentumsübertragung... eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.
3. bei WEG die Anlage des Grundbuchblattes
3. die Lastenfreiheit auch für den Fall der Nichtvollendung des Bauvorhabens gesichert ist.

# Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

## **Sieben Teilbeträge, gebildet aus**

30 % der Vertragssumme in den Fällen, in denen Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll, oder 20 % der Vertragssumme in den Fällen, in denen ein Erbbaurecht bestellt oder übertragen werden soll, nach Beginn der Erdarbeiten,

## **von der restlichen Vertragssumme**

40 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,

8 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,

3 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,

3 % für die Rohinstallation der Sanitäreanlagen,

3 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,

10 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,

6 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten

3 % für den Estrich,

4 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,

12 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,

3 % für die Fassadenarbeiten,

5 % nach vollständiger Fertigstellung.

# Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

Einige Bauträger setzen einen zu hohen Wert für den Grundstücksanteil oder einzelne Bauleistungen an. Der zu zahlende Anteil soll aber dessen Wert entsprechen, da anderenfalls im Verhältnis zum Wert der Baumaßnahmen zu hohe Vorauszahlungen erfolgen. Durch Sachverständigen prüfen lassen.

## **Sicherheit**

Dem Verbraucher ist bei der 1. Abschlagzahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich diese, z.B. durch Sonderwünsche um mehr als 10 %, ist bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit i.H.v. 5 % der Zusatzvergütung zu leisten.

# Unwirksame Vertragsklauseln

Unwirksame Vertragsvereinbarungen haben die die **Unwirksamkeit des gesamten Zahlungsplans** zur Folge, so dass die Vergütung (erst) mit der Abnahme fällig wird.

Daraus folgt:

Der Käufer kann vom Bauträger **Rückzahlung** aller bis dahin geleisteten Zahlungen verlangen und muss den vollen Kaufpreis erst dann zahlen, wenn die Abnahme erfolgt ist und damit der Anspruch nach der gesetzlichen Regelung fällig wird.

# Keine Mängelbeseitigungsrechte vor Abnahme

- Der Bauträger muss erst liefern, wenn die Leistung fällig ist. Es gibt keine Verpflichtung des Bauträgers, einen bei Bauausführung erkannten Mangel auf Anforderung des Käufers sofort zu beseitigen.
- Die VOB ist wird i.d.R. nicht vereinbart werden, so dass die Rechte nach § 4 VOB/B nicht greifen
- **Der Käufer kann nur zurücktreten.**

## **Daraus folgt für die Praxis:**

- Der Käufer hält Raten zurück.
- Daraufhin baut der Bauträger nicht weiter.
- Das Bauvorhaben stockt.
- Alle sind sauer.
- Auch die trefflichste Argumentation der Anwälte führt nicht weiter.
- Die Vormerkung sichert den Käufer im Falle des Rücktritts nicht mehr.
- Der Käufer hat das erhebliche Risiko, dass das Geld weg ist – es sei denn, der Bauträger ist seriös.

## **Im Übrigen hat er das Nachsehen:**

- Bei steigenden Immobilienpreisen wird eine neue Immobilie kaum zum ursprünglichen Kaufpreis erworben werden können, während der Bauträger hoffen kann, durch den Verkauf der – wenn auch nicht fertigen – Immobilie – mehr Geld zu erhalten.
- Zurückbehaltungen wegen Mängeln führen dazu, dass das Eigentum nicht umgeschrieben wird.
- Die Umschreibung muss eingeklagt werden.
- Die Endfinanzierung beginnt nicht.



## **Praktische Lösungen bei Mängeln vor Abnahme:**

- Feststellung der Mängel durch Schiedsgutachten – setzt Einigung der Parteien voraus.
- Beweissicherung gem. § 485 ZPO, falls Mängel zugebaut werden sollen oder müssen, denn andernfalls wären im späteren Prozess Bauteil öffnende kostenintensive Maßnahmen zur Feststellung erforderlich.
- Zahlung der Raten auf Notar- oder Rechtsanwaltsanderkonto mit unwiderruflichen Auszahlungsanweisungen bei Mängelbeseitigung – setzt Vereinbarung voraus.
- In der Realität ist der Käufer vom Bauträger abhängig. Nochmals: Er finanziert den Bau eines fremden Gebäudes auf fremdem Grundstück.

Falls keine Einigung: viel Glück! Glaube versetzt aber nicht immer Berge.

# Eigentumsumschreibung durchsetzen

Der Erwerber kann auf Umschreibung des Eigentums klagen.

Dies lässt sich **nicht** im Wege einer einstweiligen Verfügung durchsetzen.

Eine **Besitzübergabe** kann aber nach neuester Rechtsprechung des Berliner Kammergerichtes im Wege der einstweiligen Verfügung verlangt werden, wenn glaubhaft gemacht wurde, dass es triftige Gründe für die Zurückbehaltung des Kaufpreises gibt.

Der Erwerber muss vortragen, dass alles bezahlt ist, was unter Berücksichtigung von Zurückbehaltungsrechten und Ersatzansprüchen zu zahlen ist. Das kann im Prozessfall zu erheblichen Risiken führen, da es eine im Wesentlichen korrekte Bewertung von angeblichen Mängeln voraussetzt.

**Vorsicht bei der Abgabe von eidesstattlichen Versicherungen – die können nämlich falsch sein.**

## **Bauzeit und Bauzeitgarantie**

Es muss genau definiert werden, ab wann die Bauzeit läuft und was am Ende der Bauzeit tatsächlich fertig sein muss. Erwerber und Bauträger sind sehr erfinderisch, was das Überschreiten der Bauzeit betrifft. Je klarer und eindeutiger die Begriffe, desto besser.

# Vertragsstrafe

- Da der Bauträger i.d.R. Verwender seiner von ihm aufgestellten Bedingungen ist, sind grundsätzlich auch Vertragsstrafeversprechen, die in AGBs eigentlich unzulässig wären, wirksam.
- Die Vertragsstrafe darf den Werklohn nicht aufzehren. 0,1 % des Werklohnes je Tag mit einer Kappung bei 5 % ist zulässig. Alles, was darüber, Fallfrage.
- Problem: Die Vertragsstrafe kann pauschalierter Schadensersatz sein. Folge: keine weiteren Ansprüche -> klären und im notariellen Vertrag klarstellen.

## Abnahme durch Sachverständige

Sehen die AGBs vor, dass der Erwerber **unwiderruflich** eine bestimmte Person (insbesondere den Erstverwalter) zur Abnahme bevollmächtigen muss, ist diese Klausel unwirksam.

Eine Abnahmevollmacht muss daher **widerruflich** erteilt werden. Um dem Erwerber nicht zu suggerieren, dass nur der bevollmächtigte Verwalter abnehmen darf, muss die Klausel i.S. des Transparenzgebots ausdrücklich klarstellen, dass die Vollmacht nicht nur frei widerruflich ist, sondern der Erwerber jederzeit auch selbst die Abnahme erklären bzw. verweigern kann.

# Folgen

Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums... ist unwirksam, da der (Erst-)Verwalter nicht wirksam zur Abnahme bevollmächtigt worden ist.

Die Vereinbarung ist mit dem AGBG nicht vereinbar... , da sich unter Verstoß gegen das Transparenzgebot nicht... entnehmen lässt, dass es sich bei der... Vollmacht an den Verwalter um eine frei **widerrufliche** Vollmacht handelt.

Sieht die Abnahmeklausel vor, dass der Erwerber unwiderruflich eine bestimmte Person bevollmächtigen muss... , ist sie unwirksam.

**Ohne Abnahme kein Beginn der Gewährleistung**

# Nachzügler

Jeder Erwerber darf für sich selbst abnehmen. Er ist – auch nicht beim Gemeinschaftseigentum – nicht an eine bereits erklärte Abnahme gebunden.

Der Erwerber kann nicht an Abnahmeerklärungen zum Gemeinschaftseigentum gebunden werden, die ein ihm vom Bauträger vorgegebener Sachverständiger oder der erste Verwalter abgeben.

Ebenso wenig kommt eine Bindung solcher Erwerber an bereits abgegebene Abnahmeerklärungen des Sachverständigen oder des Verwalters in Betracht, die ihren Bauträgervertrag erst nachher abschließen.

## **Daraus folgt:**

**Die WEG kann sich die Gewährleistungsansprüche des Nachzüglers abtreten lassen und dann trotz Verjährung geltend machen, da dessen Ansprüche nicht verjährt sind.**

# Gewährleistung

Beim Bauträgervertrag und Bauwerkvertrag:

5 Jahre - beginnend mit der **wirksamen** Abnahme – siehe die prickelnden Entscheidungen zur Wirksamkeit von Abnahmeklauseln.

**Aber:**

Liegt eine unerlaubte Handlung vor, haftet der Bauträger bis zu 30 Jahre auf Schadensersatz, z.B. bei Täuschung über die Ausführung von Bauleistungen



## **Insolvenz des Bauträgers**

Wenn der Bauträger insolvent wird, stehen Sie mit einer unfertigen Immobilie da:

- Wer baut fertig?
- Wer von den für Sie unbekanntem weiteren Käufern will fertig bauen?
- Was sagt der Insolvenzverwalter?
- Erhalten Sie Ihr Geld zurück?
- Wie ist die Rückzahlung gesichert?
- Wie sind Sie im Falle eines Rücktritts vom Vertrag gesichert?
- Ist die Vormerkung eine ausreichende Sicherheit?

# Insolvenz des Bauträgers

Dumm gelaufen.

**Versuchen Sie nicht selbst, etwas zu bewegen, Sie befinden sich in einem Minenfeld. Schalten Sie unbedingt einen sachkundigen Anwalt ein.**

**Kardinalfehler: Erklärung des Rücktritts, da dann die Vormerkung nichts mehr sichert. Bitten Sie in diesem Fall Ihren Anwalt, seiner Versicherung zu schreiben.**

Alle Sicherungen gleichen den finanziellen Schaden und den Frust nicht aus. Der Insolvenzverwalter wählt nur Erfüllung, wenn noch genügend Mittel vorhanden sind, um das Werk fertigzustellen, was meist nicht der Fall ist.

Empfehlung: Übernahme und Umschreibung mit dem aktuellen Bautenstand unter Kaufpreisminderung mit dem Insolvenzverwalter vereinbaren.

Wenn der Verwalter keine Erfüllung wählt, kann der Erwerber nur verlangen, dass seine Mittel zurückgezahlt werden. Bis dahin hat er insbesondere an der Auflassungsvormerkung ein Zurückbehaltungsrecht.

Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

Wo Du Dein Vertrauen gelassen hast,  
da sollst Du es suchen

## **Bau auf eigenem Grundstück**

Vorteil: Jegliche Bauleistung geht sofort in Ihr Eigentum über, und selbst bei einer Insolvenz des Bauunternehmers bleiben Sie Eigentümer dieser Leistungen und stehen nur vor der Frage, wie sie weiterbauen. Im Gegensatz zum Bauträgervertrag bietet sich auch ein Rücktritt vom Vertrag an.

# Vertragsgestaltung

- Bei der Vertragsgestaltung von Bauwerkverträgen ist praktisch alles möglich. Die Grenze sind die Gesetze zur Regelung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Lassen Sie sich vor Vertragsabschluss durch einen fachkundigen Rechtsanwalt beraten, das spart viel Geld und Zeit und aufwändige Prozesse, die sich über Jahre hinziehen können. Auch die Begleitung durch einen Sachverständigen während der Bauausführung ist sinnvoll, da dann Mängel schon in der Ausführungsphase entdeckt und beseitigt werden können.
- Um dieses Ziel zu erreichen, ist es sinnvoll, die VOB/B zu vereinbaren, die ihnen in diesem Fall ausgehändigt werden muss.

# Widerruf von Verbraucherverträgen

Leistungen sind zurück zu gewähren. Leistungen sollten daher erst nach 14 Tagen erbracht werden. Erfolgte keine Belehrung, kann der AG noch nach Monaten zurücktreten, wenn der Bauunternehmer Leistungen erbracht und der Käufer gezahlt hat.

Rückabwicklung. Aber: Ist die Rückgewähr nicht möglich, wird Wertersatz geschuldet, z.B. Aushub der Baugrube, Betonieren von Fundamenten oder Errichtung des Dachstuhls.

Wertersatz ist nach der vereinbarten Vergütung zu ermitteln. Ist sie „unverhältnismäßig hoch“, ist der Marktwert maßgeblich. Die Möglichkeit zum Widerruf bei unterbliebener Belehrung wird dadurch entwertet und zu einem Nullsummenspiel führen.

**Bei Widerruf gibt es keine Mängelrechte des AG.** Mängel der Bauleistung mindern aber den Wert der Bauleistung.

Bewohnen Sie das Gebäude schon, haben Sie dafür Wertersatz zu leisten. Folge: Je später der Zeitpunkt und je wichtiger der Mängelhaftungsaspekt, desto mehr ist von einem Widerruf abzuraten.

## Zwingend: Widerrufsbelehrung

Hat der Verbraucher ein Widerrufsrecht, ist der BU verpflichtet, den Verbraucher vor Vertragsschluss in **Textform** darüber zu belehren. Die Belehrung muss deutlich sein und die wesentlichen Rechte deutlich machen. Sie muss Folgendes enthalten:

- Hinweis auf das Recht zum Widerruf
- Hinweis, dass der Widerruf durch Erklärung gegenüber dem BU erfolgt und keiner Begründung bedarf
- Namen, die Anschrift und die Telefon/Faxnummer des Widerrufsempfängers
- Hinweis auf die Dauer, Beginn und zur Fristwahrung der Widerrufserklärung
- Hinweis darauf, dass der Verbraucher dem BU Wertersatz schuldet, wenn die Rückgabe der Leistung ausgeschlossen ist.

## Widerrufsfrist

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit der Belehrung über das Widerrufsrecht. Fehlt es an einer ordnungsgemäßen Belehrung, so endet das Widerrufsrecht zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss. **Danach** ist der Verbraucher an den Vertrag gebunden.

Wenig Fehler können gemacht werden, wenn sich der BU an das vorgegebene Muster hält.



# **Unterrichtung des Verbrauchers**

## Baubeschreibung

Der BU hat den Verbraucher in Einzelheiten zu unterrichten, es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

## Informationspflichten

Der BU hat dem Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung in Textform zu überreichen.

Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

**Viel Spaß! Alles wird gut!  
Und herzlichen Dank fürs Zuhören.**

# **Kanzlei Bartsch · Bongard · Leben**

Rechtsanwälte · Notar

Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht, Arbeitsrecht,  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Axel Bartsch

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Notar a.D.

Halberstädter Straße 6 · 10711 Berlin · Fon 030 / 890641-0 · Fax 030 / 890641-33

[kanzlei@ra-bartsch.de](mailto:kanzlei@ra-bartsch.de) · [www.ra-bartsch.de](http://www.ra-bartsch.de)