

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 · www.ra-bartsch.de

Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

Der Bauträgervertrag in der Praxis Chancen. Risiken. Fallstricke.

Vortrag zur Berliner Immobilien Messe (BIM) am 06.04.2019

Hinweis

- Dieser Vortrag ist keine juristische Abhandlung, sondern zeigt in einer dem Laien möglichst verständliche Sprache einige Problem auf, die beim Kauf von Immobilien entstehen können. Vieles ist nur in Stichpunkten dargelegt.
- 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
Gründerwerbssteuer 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,
zuzüglich noch einmal

- Kaufpreis
- Beurkundung
- Grundbuchamt
- Makler
- Grunderwerbssteuer

Erwerbsmodelle

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

Kauf durch GBR

Problem: Am Anfang sind alle Gesellschaft frohen Mutes. Wenn die ersten Schwierigkeiten auftauchen, bedarf es sehr klarer Regelungen hinsichtlich Beschlussfassung und Vertretung im Gesellschaftsvertrag, um noch zu einem glücklichen Ende zu gelangen. Problematisch ist dann insbesondere auch die Frage von Zusatzwünschen. Das Modell mag aber für die Gesellschafter zu geringeren Kosten führen.

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 zwingend ?

- 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 nicht mehr auf einem für den Käufer fremden Grundstück gebaut wird, sondern seinem eigenen, entfällt das wesentliche Merkmal des Bauträgervertrages.
- Wird also im Kaufvertrag bestimmt, dass der Kaufpreis für das Grundstück gesondert nach eigenen Fälligkeitsregelungen zu zahlen ist und nach Zahlung der Kaufanteile vollzogen wird, finanziert der Käufer nicht mehr den Bau auf einem fremden Grundstück, sondern auf seinem eigenen. Dann findet die MaBV keine Anwendung mehr.
- Aber: Dann gelten die Regeln des Verbraucherbauvertrag mit Widerrufsmöglichkeit. Dazu unten mehr.

Vorteile beim Kauf einer ETW vom Bauträger

- Sie sind einer der Ersten und können sich das Objekt noch aussuchen.
- Sie können noch Eingriffe – beschränkt – in die Planung vornehmen.
- Sie können noch Wünsche äußern.
- Sie können bei der Bauausführung auch 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

- Regelmäßig muss der Bauträger seine Planung auf eine Vielzahl von Erwerbern ausrichten, so dass es meist schwierig ist, Sonderwünsche zu berücksichtigen.
- Je größer die Anlage, um so schwieriger; je kleiner, um so leichter.
- Manche Bauträger schließen Sonderwünsche aus.
- Keine Haftung für Sonderwünsche
- Meist Bauzeitverlängerung bei Sonderwünschen

Nachteile beim Kauf einer nicht fertigen ETW vom Bauträger - Fragen über Fragen

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?

Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

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

Notarielle Beurkundung?

Der gesamte Vertrag **einschließlich der Bauverpflichtung** und der Baubeschreibung 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 getrennter Verträge sollten mehrere Tage liegen, um in einem gerichtlichen Verfahren die Formnichtigkeit auszuschließen.

Da Notarielle Beurkundung zwingend ist

- **Muss** der Notar dem Verbraucher gem. § 17 BeurkG dem Verbraucher 14 Tage vor Beurkundung den Vertrag übermitteln.
- Es gibt keine Widerrufsbelehrung.
- Es gibt kein Widerrufsrecht.
- Der Vertragsentwurf **soll** vom Notar mit Baubeschreibung, Plänen und allen Anlagen übergeben werden. Eine Übergabe durch den Bauträger ist **nicht** ausreichend mit der Folge, dass der Notar grundsätzlich die Beurkundung ablehnen muss.
- Bei Verstoß: Frage der Notarhaftung.

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
- Keine Sicherungshypothek des Unternehmers
- Abschlagzahlungen nur nach MaBV

Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

Zahlungsplan 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 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 Sanitäreinrichtungen,

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 an. Der für das Grundstück zu zahlende Anteil soll aber dessen Wert entsprechen, da anderenfalls im Verhältnis zum Wert der Baumaßnahmen zu hohe Vorauszahlungen erfolgen.

Es kann vereinbart werden, dass nach Zahlung der 1. Rate (Grundstücksanteil) die Eigentumsumschreibung erfolgt. In der Zukunft baut der Käufer nicht mehr auf fremden Grundstück, sondern seinem eigenen.

Finanzielle Sicherheiten

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.

Der Unternehmer kann verlangen, dass der Käufer die Sicherheit von den Abschlagzahlungen zurückbehält.

Folge von unwirksamen 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 zahlen, wenn die Abnahme erfolgt ist und damit der Anspruch nach der gesetzlichen Regelung des BGB fällig wird.

Wesentliche Pflichten

Errichtung eines Bauwerks und Übereignung des Grundstücks bzw. des WE an den Käufer. Die Reihenfolge des Erwerbs

- erst der Grundstückskauf und dann Bau oder
- erst Bau und dann Kauf

ist unerheblich.

Das gilt auch für den Kauf eines fertigen Objektes, solange es noch als „neu“ gilt.

Keine Mängelbeseitigungsrechte vor Abnahme

- Der Bauträger muss erst liefern, wenn die Leistung fällig ist. Da auch die mangelfreie Herstellung vorher nicht fällig wird, kein Selbstvornahmerecht. Das Gesetz kennt keine Verpflichtung des Bauträgers, einen bei Bauausführung erkannten Mangel auf Anforderung 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:

Angesichts steigender Immobilienpreise wird eine neue Immobilie kaum zum ursprünglich vor geraumer Zeit vereinbarten Kaufpreis erworben werden können, während der Bauträger hoffen kann, durch den Verkauf der – wenn auch nicht fertigen – Immobilie – mehr Geld zu erhalten.

Praktische Lösungen:

- Feststellung der Mängel durch Schiedsgutachten – setzt aber Einigung der Parteien voraus.
- Beweissicherung gem. § 485 ZPO, falls Mängel zugebaut werden sollen oder müssen, denn anderenfalls 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 fremden Grundstück.

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

Verzögerung

- Schlechtwettertage
- Der Bauträger muss, wenn eine Fertigstellungsfrist vereinbart wurde, Schlechtwettertage einkalkulieren. Es ist bekannt, dass es im Winter kalt ist. Nur extreme Wetterverhältnisse können die Bauzeit verlängern – „Jahrhundertwinter“, ständige Rechtsprechung.
- Hinweis: Jede Bauverzögerung sollte angemeldet werden. Ob es dann tatsächlich als Unterbrechung bei einer nicht eingehaltenen Vertragsfrist berücksichtigt wird, ist zwar offen; falsch macht man damit aber nichts.
- Das gilt insbesondere für Sonderwünsche, die die Bauzeit verlängern können.
- Schließlich ist auch die Psychologie gefragt: Erwerber, die immer informiert sind, fühlen sich wohler. Ausnahme: Anwälte und sonstige Juristen.

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 idR. 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.

Umschreibung erst nach Zahlung des Kaufpreises

- Zurückbehaltungen wegen Mängel führen i.d.R. dazu, dass nicht umgeschrieben wird.
- Die Endfinanzierung beginnt nicht.
- Klage auf Umschreibung erforderlich.

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 Bauträgenervertrag 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.

Umschreibung des Eigentums

Da i.d.R. die Auflassung im Vertrag noch nicht erklärt wurde – schon mangels Bestimmtheit des Kaufobjekts, das ja erst noch gebaut wird und kein eigenes Grundbuchblatt hat –, wird der Notar erst danach vom Bauträger angewiesen, die Auflassung zu erklären und beim Grundbuchamt einzureichen. Erst dann erfolgt die Umschreibung auf den Erwerber.

Diese Weisung gibt der Bauträger – natürlich – erst ab, wenn alles bezahlt ist.

Daher hat es der Bauträger in der Hand, den Erwerber „zappeln“ zu lassen. Der Erwerber muss klagen, gibt der Bauträger die gewünschten Erklärungen nicht ab.

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.

Bartsch · Bongard · Leben

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notar

Erwerber von Wohnungseigentum können vom Bauträger die Eigentumsumschreibung verlangen, wenn sie den Kaufpreis vollständig bezahlt haben, auch wenn die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wegen vorhandener Mängel noch nicht erfolgt ist.

Dies gilt auch dann, wenn im Vertrag vereinbart ist, dass die Eigentumsumschreibung erfolgt, sobald der Käufer sämtliche Zahlungsverpflichtungen einschließlich der Sonderwünsche erfüllt hat.

Gewährleistungsfristen

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.

Abnahme trotz Mängeln

- Nur die positive Kenntnis führt zum Verlust der Mängelansprüche!
- Ein Ausschluss der Mängelrechte aufgrund einer vorbehaltlosen Abnahme kommt nur in Betracht, wenn der Auftraggeber in positiver Kenntnis des Mangels die Abnahme vornimmt. **Kennenmüssen** reicht nicht.

Sicherer Zugang von rechtserheblichen Schreiben

- Brief ?
- Brief per Boten ?
- Einschreiben ?
- Nachtzustellung ?
- Durch GVZ

Schwarzgeld?

Schwarzgeld führt zur Nichtigkeit des Vertrages. Folge:

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

Schwarzarbeit und Mängel

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.**

Mängelansprüche des Bestellers bestehen in diesem Fall grundsätzlich **nicht.**

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

Kauf einer fertigen ETW

Vorteile Kauf einer fertigen ETW

- Sie sehen, was Sie erhalten.
- Prüfung des fertigen Objektes durch SV möglich.
- Beim Erstkauf vom Bauträger auch 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
- i.d.R. Kosten für Verwaltergenehmigung

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.

Verzicht durch den Verbraucher auf das Widerrufsrecht?

Ein Verzicht auf das Widerrufsrecht seitens des Verbrauchers ist vor Ablauf der regulären Widerrufsfrist unzulässig. Der Verzicht dürfte daher nichtig sein.

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 · www.ra-bartsch.de