

GTGA · Hinter Hoben 149 · 53129 Bonn

**Verteiler:**

Vorstand, Fachprüfer,  
Geschäftsführer und betrieblich Verantwortliche  
der Mitgliedsunternehmen der GTGA e.V.

Bonn, 21. März 2023

**Grundsatzentscheidung des BGH:  
Kein Verbraucherbaupvertrag bei einem Baupvertrag über ein einzelnes Gewerk**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem in den letzten Jahren durch viele unterschiedliche gerichtliche Entscheidungen zum Ausdruck gekommenen Streit um die Frage, wann ein Verbraucherbaupvertrag nach § 650i BGB vorliegt - in Abgrenzung zum Baupvertrag nach § 650a BGB - hat der Bundesgerichtshof mit seinem Grundsatzurteil vom 16. März 2023 (BGH, Urt. v. 16. März 2023 - VII ZR 94/22) nun für Rechtsklarheit gesorgt:

**Für einen Verbrauchbaupvertrag reicht es nicht aus, dass der Unternehmer die Verpflichtung zur Erbringung eines einzelnen Gewerks im Rahmen des Neubaus eines Gebäudes übernimmt.**

Nach der gesetzlichen Definition in § 650i Abs. 1 Fall 1 BGB setze ein Verbraucherbaupvertrag voraus, dass es sich um einen Vertrag mit einem Verbraucher handelt, durch den der Unternehmer zum Bau eines neuen Gebäudes verpflichtet wird. Dafür reiche es schon nach dem Wortlaut nicht aus, dass der Unternehmer die Verpflichtung zur Erbringung eines einzelnen Gewerks im Rahmen eines Neubaus eines Gebäudes übernimmt. Darin unterscheidet sich die Vorschrift in entscheidender Weise von dem gleichzeitig in Kraft getretenen § 650a BGB, der ausdrücklich u.a. einen Vertrag über die Herstellung eines Bauwerks "oder eines Teils davon" erfasst.

Auch die Entstehungsgeschichte der Vorschrift stütze die Auslegung. Danach sei der Gesetzgeber bei der an das Recht der Europäischen Union anknüpfenden Definition des Verbraucherbaupvertrags in § 650i BGB nicht versehentlich oder aus Unachtsamkeit von der in anderen Vorschriften, insbesondere der in § 650a BGB gewählten Terminologie abgewichen, sondern habe bewusst die eigenständige klare Formulierung gewählt, nach der sich der Unternehmer zum Bau eines neuen Gebäudes verpflichtet haben muss.

Die Auffassung, wonach es der Gedanke des Verbraucherschutzes erfordere, die gewerkeweise vergebenen Leistungen im Rahmen des Neubaus eines Gebäudes denselben Vorschriften zu unterwerfen wie die Verpflichtung zum Neubau eines Gebäudes, habe keine

**GTGA**  
Güte- und Überwachungs-  
gemeinschaft Technische  
Gebäudeausrüstung e.V.

Hinter Hoben 149  
D-53129 Bonn

Tel.: +49(0)2 28 21 46 26  
Fax: +49(0)2 28 26 50 82

www.gtga.de  
e-mail: info@gtga.de

Umsetzung im Gesetz gefunden. Nicht zuletzt das Gebot der Rechtsklarheit verbiete es, den Begriff des Verbraucherbaupertrags aus Gründen des Verbraucherschutzes zu erweitern, ohne dass dies im Gesetzestext erkennbar wäre.

[BGH, Pressemitteilung Nr. 51/23 vom 16.03.2023](#)

**Die Regelungen der Bauhandwerkersicherheit gemäß § 650f Abs. 6 Nr. 2 BGB gelten u.a. nicht beim Verbraucherbaupertrag (§ 650i BGB).** Errichtet ein Verbraucher ein neues Gebäude oder führt erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude durch, liegt ein Verbraucherbaupertrag vor. Der Gesetzgeber will die sogen. „Häuslebauer“ schützen, d.h. von ihnen kann der Bauunternehmer keine Bauhandwerkersicherheit verlangen (bei einer weniger komplexen Teilsanierung mangels Vorliegens eines Verbraucherbaupertrages dagegen schon).

Eckpunkte des **Verbraucherbaupertrags (§ 650 i BGB)** in Kürze:

- Ziel: Sicherheit und Transparenz für den Verbraucher
- Schriftlich abzuschließen, Fax oder E-Mail sind erlaubt, mündliche Verträge sind ungültig.
- Ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besteht ein 14-tägiges Widerrufsrecht, über welches ordnungsgemäß belehrt werden muss, andernfalls kann der Vertrag noch maximal 12 Monate und 14 Tage widerrufen werden.
- Das Bauunternehmen muss eine detaillierte Baubeschreibung liefern, die vor Abgabe der Vertragserklärung vorliegen muss und Angaben dazu machen, wie lange die Baumaßnahme dauern, bzw. zu welchem Zeitpunkt sie fertiggestellt sein wird.
- Baubeschreibung und Fertigstellungszeitpunkt werden Vertragsbestandteile.
- Abweichungen dürfen nicht zulasten des Bauherrn gehen
- Dem Bauherrn müssen nach Fertigstellung Planungsunterlagen zur Verfügung gestellt werden, die dieser gegebenenfalls bei Behörden benötigt (z.B. für Förderanträge).
- Begrenzung der Abschlagszahlungen, die der Unternehmer verlangen kann, auf 90 Prozent des im Verbraucherbaupertrag vereinbarten Preises
- Recht auf Einbehalt (max. 10 % der Summe) bis zur vollständigen Vertragserfüllung
- 5-jährige Gewährleistung.

Mit freundlichen Grüßen

GTGA  
Geschäftsführerin



RAin Britta Brass

**Dieses Rundschreiben wurde für die Mitglieder der GTGA erstellt. Wir bitten von der Vervielfältigung sowie jeder Weitergabe des Rundschreibens oder Teilen abzusehen.**