

# Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Pause

2025

ISBN 978-3-406-82031-1

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition.  
Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage  
C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit:

über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](http://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

nahmen, Erhaltungsmaßnahmen nach § 19 Abs. 1, 2 Nr. 2 WEG sowie bauliche Veränderungen nach § 20 WEG Gegenstand eines Bauvertrages iSv § 650a BGB sein können und regelmäßig sind.

### c) Bauliche Veränderungen iSv § 20 WEG

Beschließt die GdWE eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum iSv § 20 Abs. 1 WEG und beauftragt sie einen Bauunternehmer mit deren Herstellung, schließt die GdWE ebenfalls regelmäßig einen Bauvertrag iSv § 650a BGB. 33

§ 20 Abs. 1 WEG definiert bauliche Veränderungen als Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung hinausgehen (→ Kap. 1 Rn. 60). Es geht bei baulichen Veränderungen iSd § 20 Abs. 1 WEG also nicht um Instandhaltung oder Instandsetzung des baulichen Soll-Zustandes, sondern um eine auf Dauer angelegte Veränderung des Soll-Zustandes des Gemeinschaftseigentums.<sup>55</sup> 34

Erfasst sind mithin Modernisierungsmaßnahmen iSv § 555b BGB.<sup>56</sup> Damit fallen energetische Sanierungen, unter anderem das Anbringen einer Wärmedämmung,<sup>57</sup> der Austausch von Fenstern, die Erneuerung bzw. Umstellung der Heizungsanlage auf einen anderen Energieträger, der Austausch des Heizkessels, die Ersetzung von Leitungen und Armaturen der Heizungsanlage unter den Begriff der baulichen Veränderung, jedenfalls dann, wenn die Maßnahmen nicht zugleich der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums dienen (→ Rn. 34, Kap. 1 Rn. 60). Verträge über die Herstellung energetischer Modernisierungsmaßnahmen sind jedenfalls dann Bauverträge iSd § 650a Abs. 1 BGB (Leistungsbild „Umbau“ → Rn. 26), wenn die baulichen Maßnahmen mit einem Eingriff in Konstruktion und Bestand einhergehen. Dies dürfte regelmäßig der Fall sein und ist beim Anbringen einer Wärmedämmung jedenfalls gegeben.

Ebenfalls eine bauliche Veränderung iSv § 20 Abs. 1 WEG stellen Maßnahmen zur Herstellung der Elektro-Mobilität dar. Das Gesetz definiert diese nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG als privilegiert und räumt dem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Durchführung der Maßnahmen ein (→ Kap. 1 Rn. 91). Erfasst sind alle baulichen Maßnahmen, die erforderlich sind, die Batterie eines Fahrzeugs zu laden, darunter die Anbringung einer sog. Wallbox, eine Ladestation an der Wand, die Verlegung zusätzlicher Leitungen oder Eingriffe in die Stromversorgung.<sup>58</sup> Denkbar ist auch die Herstellung von zum Laden geeigneter Stellplätze, sofern solche nicht vorhanden sind. Sofern die Maßnahmen mit einem wesentlichen Eingriff in Konstruktion und Bestand einhergehen, sind auch die Tatbestandsvoraussetzungen des § 650a Abs. 1 BGB (Umbau) gegeben und die von der GdWE mit einem Bauunternehmer abgeschlossenen Verträge als Bauverträge im Sinne der Vorschrift zu qualifizieren. Genügen hingegen zur Herstellung der Elektro-Mobilität Maßnahmen wie das Nutzen des vorhandenen Stromnetzes ohne eine Erweiterung oder Verlegung von Leitungen liegt eine bauliche Veränderung iSv § 20 Abs. 1, 2 Nr. 2 WEG nicht vor.<sup>59</sup> Auch ein wesentlicher Eingriff in Konstruktion und Bestand iSv § 650a Abs. 1 BGB dürfte dann ausscheiden und ein Bauvertrag wird dazu nicht geschlossen.

### d) Anwendbare Vorschriften

Schließt die GdWE einen Bauvertrag iSv § 650a BGB über von ihr beschlossene Erhaltungsmaßnahmen iSv § 19 Abs. 1, 2 Nr. 2 WEG oder über bauliche Veränderungen iSv § 20 Abs. 1 WEG kommen für die Durchführung des Bauvertrages, neben den allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrecht nach den §§ 631 – 650 BGB (→ Kap. 9, Kap. 12), die bauvertragsspezifischen Vorschriften der §§ 650a – h BGB zur Anwendung. Darunter das Anordnungsrecht des Bestellers mit entsprechender Vergütungsanpassung nach §§ 650b, c BGB (→ Kap. 8 Rn. 24 ff.), das Recht des Unternehmers, nach den §§ 650e, f BGB, 35

<sup>55</sup> MüKoBGB/Rüscher § 20 Rn. 20.

<sup>56</sup> MHdB WEG-R/Neumann § 17 Rn. 19.

<sup>57</sup> LG Berlin 12.12.2018 – 64 S 119/17, BeckRS 2018, 56981.

<sup>58</sup> MHdB WEG-R/Neumann § 17 Rn. 49.

<sup>59</sup> MHdB WEG-R/Neumann § 17 Rn. 50.

Sicherheit zu verlangen (→ Kap. 7 Rn. 1 ff., 40 ff.), die Möglichkeit der Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme nach § 650g Abs. 1–3 BGB, das Schlussrechnungserfordernis nach § 650g Abs. 4 BGB (→ Kap. 10 Rn. 8) sowie das Schriftformerfordernis für Kündigungen nach § 650h BGB (→ Kap. 8 Rn. 163).

## 2. Werkvertrag mit Baubezug nach den §§ 631 ff. BGB

- 36** In der Regel erfüllen die Verträge, die die GdWE zur Herstellung von ihr beschlossener Erhaltungsmaßnahmen nach § 19 Abs. 1, 2 Nr. 2 WEG oder baulicher Veränderungen nach § 20 Abs. 1 WEG schließt, die Anforderungen an einen Bauvertrag nach § 650a Abs. 1 BGB (→ Rn. 18 ff.). Es ist jedoch ein Teilbereich denkbar, in dem dies nicht der Fall ist. Dies betrifft vor allem Erhaltungsmaßnahmen iSv § 19 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB und dabei die Fälle der Instandhaltung. Möglich ist, dass die von der GdWE beschlossenen und in Auftrag gegebenen Instandhaltungsmaßnahmen so geringfügig sind, dass sie die Schwelle des § 650a Abs. 2 BGB für das Vorliegen eines Bauvertrages nicht erreichen. § 650a Abs. 2 BGB verlangt bei Instandhaltungsmaßnahmen, dass diese für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung sind. Gerade im Anwendungsbereich von Schönheitsreparaturen, die rein präventiv zum Erhalt der Bausubstanz am Gebäude ausgeführt werden, sind Maßnahmen denkbar, die diese Schwelle nicht erreichen, aber als Erhaltungsmaßnahme iSv § 19 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB zu bewerten sind. Zu denken ist dabei an den reinen Anstrich einer Außenmauer<sup>60</sup> oder das Anbringen einer Außenlampe.<sup>61</sup> Diese Verträge können also als Werkverträge mit Baubezug<sup>62</sup> zu bewerten sein und stellen dann keine Bauverträge nach § 650a BGB dar. Die bauvertragspezifischen Vorschriften der §§ 650a–h BGB kommen dann nicht zur Anwendung (→ Rn. 35). Der Vertrag richtet sich nach den allgemeinen werkvertraglichen Vorschriften der §§ 631 – 650 BGB.

## 3. Verbrauchervertrag über Bauleistungen

- 37** Sowohl ein von der GdWE abgeschlossener Bauvertrag iSv § 650a BGB als auch ein von der GdWE abgeschlossener Werkvertrag mit Baubezug iSv §§ 631 ff. BGB ist als Verbrauchervertrag zu bewerten, wenn an dem Vertrag zumindest ein Verbraucher beteiligt ist und der Gegenstand der baulichen Maßnahmen nicht den Umfang eines Verbrauchervertrages nach § 650i Abs. 1 BGB (erhebliche Umbaumaßnahmen → Rn. 50) erreicht.

### a) Die GdWE als Verbraucher

- 38** Die Verbrauchereigenschaft ist in § 13 BGB definiert. Danach ist Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Die Definition verlangt für das Vorliegen der Verbrauchereigenschaft demnach zweierlei: Das Handeln einer natürlichen Person und die Verfolgung überwiegend privater Zwecke.
- 39** Die GdWE ist als Verband sui generis<sup>63</sup> keine natürliche Person, aber auch keine juristische. Nach der Rechtsprechung des BGH ist sie jedoch aus Gründen des Verbraucherschutzes dann einem Verbraucher gleichzustellen, wenn zumindest eines ihrer Mitglieder Verbraucher iSv § 13 BGB ist,<sup>64</sup> was regelmäßig zutrifft. Der Abschluss von Bauverträgen iSv § 650a BGB oder Werkverträgen iSv §§ 631 ff. BGB mit Baubezug dient dabei der privaten Vermögensverwaltung der Mitglieder der Gemeinschaft und ist nicht

<sup>60</sup> OLG Karlsruhe 15.12.2021 – 25 U 342/21, BeckRS 2021, 50300.

<sup>61</sup> Kniffka/Jurgleit/Jurgleit iBr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 7.2.2025, § 650a Rn. 28.

<sup>62</sup> BeckOK BauvertragsR Leupertz/Preussner/Sienz/Leupertz, Stand 24.2.2022, § 650a Rn. 21.

<sup>63</sup> BGH 2.6.2005 – V ZB 32/05, BeckRS 2005, 7084.

<sup>64</sup> BGH 25.3.2015 – VIII ZR 243/13, BeckRS 2015, 8868.

einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit zuzurechnen. Verträge der GdWE über bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind deshalb Verträge mit Verbrauchereteiligung.

### b) Verbraucherschützende Vorschriften

Verträge über Bauleistungen mit Verbrauchereteiligung unterliegen den allgemeinen Verbrauchervorschriften der §§ 312 ff. BGB. Daneben sieht auch das allgemeine Werkvertragsrecht für unter Verbrauchereteiligung geschlossene Bau- (§ 650a BGB) bzw. Werkverträge (§ 631 BGB) den Schutz des Verbrauchers vor. Auf Verträge der GdWE über Erhaltungsmaßnahmen nach § 19 Abs. 1, 2 Nr. 2 WEG sowie über bauliche Maßnahmen nach § 20 Abs. 1 WEG finden daher die folgenden verbraucherschützenden Vorschriften regelmäßige Anwendung. 40

#### aa) vorvertragliche Informationspflichten nach §§ 312a Abs. 1, Abs. 2 BGB iVm Art. 246 EGBGB

Nach den §§ 312a Abs. 1, Abs. 2 iVm Art. 246 EGBGB kann die GdWE als Verbraucher vom Unternehmer bereits vorvertraglich bestimmte Informationen erwarten. Darunter fällt insbesondere die sogenannte Offenbarungspflicht bei Telefonanrufen, wonach der Unternehmer gem. § 312a Abs. 1 BGB verpflichtet ist, bei Vertragsanbahnung per Telekommunikationsmittel seine Identität und sowie den geschäftlichen Zweck seines Anrufes offen zu legen. Darüber hinaus und unabhängig von der Art der Vertragsanbahnung hat der Unternehmer die GdWE als Verbraucher in klarer und verständlicher Weise Informationen über die wesentlichen Eigenschaften der von ihm angebotenen Bauleistung zur Verfügung zu stellen (Art. 246 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB), seine Identität, beispielsweise seinen Handelsnamen und die Anschrift des Ortes, an dem er niedergelassen ist, sowie seine Telefonnummer anzugeben (Art. 246 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB). Darüber hinaus ist der Unternehmer verpflichtet Informationen über den Gesamtpreis der Bauleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben oder in den Fällen, in denen der Preis nicht im Voraus als Gesamtpreis berechnet wird, die Art der Preisberechnung (sog. Einheitspreisvertrag → Rn. 109) darzulegen sowie gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer- oder Versandkosten und alle sonstigen Kosten oder in den Fällen, in denen diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Tatsache, dass solche zusätzlichen Kosten anfallen können (Art. 246 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB). Hinzu kommt die Pflicht, den Fertigstellungstermin anzugeben sowie das Verfahren des Unternehmers zum Umgang mit Beschwerden (Art. 246 Abs. 1 Nr. 4 EGBGB). Im Anwendungsbereich von Bauleistungen ist weiterhin die Pflicht des Unternehmers von Bedeutung, den Verbraucher, also die GdWE, über die Bedingungen einer Kündigung zu informieren (Art. 246 Abs. 1 Nr. 6 2. Alt. EGBGB). Nicht anwendbar auf Bauverträge iSv § 650a BGB oder Werkverträge iSv §§ 631 ff. BGB mit Baubezug sind die Art. 246 Abs. 1 Nr. 5, Nr. 6 Alt. 1, Nr. 7 und Nr. 8 EGBGB geregelten Informationspflichten. Diese beziehen sich auf Verträge mit anderen Inhalten. Die den Unternehmer treffenden vorvertraglichen Informationspflichten sind gegenüber dem gesetzlichen Vertreter der GdWE zu erfüllen, also gegenüber dem Verwalter. 41

In der Praxis bereitet die Erfüllung der vorvertraglichen Informationspflicht durch den Unternehmer regelmäßig keine größeren Probleme. Die Erfüllung dieser Pflicht liegt bereits im Interesse des Unternehmers und die von ihm zu erwartenden Informationen, wie bspw. über die wesentlichen Eigenschaften der baulichen Leistung, dienen regelmäßig auch der Abgabe eines seriösen Angebotes durch den Unternehmer. Sie können im Wege der Auslegung Vertragsinhalt werden<sup>65</sup> und dienen dabei als Beschaffenheitsmerkmal und der 42

<sup>65</sup> Glöckner BauR 2014, 411; BGH 14.5.2014 – VII ZR 334/12, BeckRS 2014, 11612; OLG Köln 23.11.2016 – 11 U 173/15, BeckRS 2016, 124161.

Feststellung einer mangelhaften Leistung des Unternehmers iSv §§ 633 ff. BGB (→ Kap. 12 Rn. 4).

- 43 Ein Verstoß gegen die vorvertragliche Informationspflicht löst im Grundsatz Schadensersatzansprüche aus culpa in contrahendo nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB aus, wobei die Geltendmachung regelmäßig an der Ermittlung eines Schadens scheitern wird. Darüber hinaus kommen Anfechtungsrechte wegen Irrtums (§§ 119 ff. BGB) oder Täuschung (§ 123 BGB) in Betracht. Verletzt der Unternehmer seine Pflicht, über zusätzliche Fracht-, Liefer- oder Versandkosten zu informieren, enthält § 312 Abs. 2 S. 2 BGB unmittelbar die Rechtsfolge, wonach solche zusätzlichen Kosten vom Verbraucher nicht verlangt werden können.

#### **bb) Widerrufsrecht nach §§ 312g Abs. 1 iVm 355 BGB**

- 44 Schließen die Parteien den Bauvertrag nach §§ 650a ff. BGB oder den Werkvertrag mit Baubezug nach den §§ 631 ff. BGB außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers (§ 312b BGB) oder mittels Fernabsatz (§ 312c BGB), steht der GdWE als Verbraucher ein Widerrufsrecht nach §§ 312g Abs. 1 iVm 355 BGB zu (→ Kap. 8 Rn. 151 ff.). Dieses kann sie, vorbehaltlich einer wirksamen Widerrufsbelehrung durch den Unternehmer nach § 312d Abs. 1 BGB iVm Art. 246a § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 2 EGBGB, innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss (§ 355 Abs. 2 BGB) ausüben. Fehlt eine ordnungsgemäße Widerrufbelehrung verlängert sich die Frist um 1 Jahr (§ 356 Abs. 2 BGB).

#### **cc) Hinweis auf fiktive Abnahme nach § 640 Abs. 2 S. 2 BGB**

- 45 Die GdWE ist als Verbraucher insoweit vor den Rechtsfolgen einer fiktiven Abnahme nach § 640 Abs. 2 S. 1 BGB geschützt als diese nach § 640 Abs. 2 S. 2 BGB nur dann eintreten können, wenn der Unternehmer die GdWE bei Aufforderung zur Abnahme unter Fristsetzung auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat. Der Hinweis gegenüber der GdWE als Verbraucher hat dabei in Textform zu erfolgen. Fehlt ein solcher, kann durch Ablauf der gesetzten Frist oder durch Verweigerung der Abnahme ohne Angaben von Mängeln eine fiktive Abnahme nicht angenommen werden. Die Abnahme ist dann nicht erfolgt (→ Kap. 9 Rn. 33 ff.). Von dieser verbraucherschützenden Vorschrift kann auch durch vertragliche Vereinbarung nicht abgewichen werden.

### **4. Verbraucherbaupvertrag iSd § 650i Abs. 1 BGB**

- 46 Verträge der GdWE über Erhaltungsmaßnahmen nach § 19 Abs. 1, 2 Nr. 2 WEG oder über bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 1 WEG können – ausnahmsweise – als Verbraucherbaupvertrag nach § 650i Abs. 1 BGB zu qualifizieren sein. Es handelt sich bei dem Vertrag dann nicht mehr um einen schlichten Werkvertrag mit Baubezug nach §§ 631 ff. BGB oder um einen Bauvertrag nach § 650a BGB, sondern um einen Verbraucherbaupvertrag nach § 650i Abs. 1 BGB.

#### **a) Legaldefinition nach § 650i Abs. 1 BGB**

- 47 Der Vertragstyp Verbraucherbaupvertrag wurde erstmals mit der Reform des Bauvertragsrechts<sup>66</sup> in das BGB eingeführt und ist in § 650i Abs. 1 BGB legal definiert. Danach handelt es sich bei Verträgen, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird, um Verbraucherbaupverträge. Die Definition verlangt also eine Vertrags-

<sup>66</sup> Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren vom 28.4.2017, BGBl. I 969.

beziehung zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (→ Rn. 38), die den Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude zum Gegenstand hat.

Die GdWE als Verbraucherin wird in der Praxis nur selten den Bau eines neuen Gebäudes in Auftrag geben. **48**

Denkbar ist dies in Fällen, in denen das Gebäude bspw. durch besondere Witterungsbedingungen wie Hochwasser oder Ereignisse wie ein Brand zerstört wurde und vollständig neu errichtet werden muss. Beauftragt die GdWE nach vollständiger Zerstörung des Gebäudes einen Generalunternehmer mit dem Wiederaufbau oder der Neuerrichtung des Gebäudes, schließt sie einen Verbraucherbaupvertrag nach § 650i Abs. 1 BGB.

Auch in den Fällen, in denen die GdWE nach einer Insolvenz des Bauträgers, den Bau durch einen Generalunternehmer fertig stellen lässt, kommt der Abschluss eines Verbraucherbaupvertrages iSv § 650i Abs. 1 BGB in Betracht. Jedenfalls dann, wenn nicht nur einzelne letzte Gewerke fertig zu stellen sind, sondern die Insolvenz vor Baubeginn oder in einer frühen Phase der Bauerrichtung eingetreten ist und die restlichen Arbeiten dem Bau eines neuen Gebäudes gleichzustellen sind.

Regelmäßig dürften aber von der GdWE beauftragte Erhaltungsmaßnahmen iSv § 19 Abs. 1, 2, Nr. 2 WEG oder bauliche Veränderungen iSv § 20 Abs. 1 WEG nicht dem Bau eines neuen Gebäudes entsprechen. Sie können aber durchaus erhebliche Umbaumaßnahmen iSv § 650i Abs. 1 BGB darstellen und damit dem Anwendungsbereich des Verbraucherbaupvertragsrechtes der §§ 650i ff. BGB unterliegen. **49**

Erhebliche Umbaumaßnahmen iSv § 650i Abs. 1 BGB sind dabei nur solche baulichen Maßnahmen, die in ihrem Umfang dem Bau eines neuen Gebäudes gleichstehen. Maßgebliche Kriterien sind dabei Umfang und Komplexität des Eingriffs sowie das Ausmaß des Eingriffs in die bauliche Substanz.<sup>67</sup> **50**

Davon abzugrenzen sind kleinere Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen. Zur Rechtslage vor Einführung der §§ 650i ff. BGB, aber zu § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB, der den Begriff der erheblichen Umbaumaßnahmen gleichermaßen verwendete, ist entschieden, dass die Neueindeckung eines Hauses mit einem Dach<sup>68</sup> ebenso wenig den Anforderungen einer erheblichen Umbaumaßnahme genügt wie der Einbau einer neuen Heizungsanlage, neuer Fenster und Türen oder eine Treppenrenovierung.<sup>69</sup> In diesem Sinne stellen auch nach neuem Recht Arbeiten des Innenausbaus eines Obergeschosses, die zwar die Herstellung einer Untersparrendämmung unter den Dachschrägen, nicht jedoch getrennt davon beauftragte Elektroleistungen umfassen, keine erheblichen Umbaumaßnahmen im Sinne von § 650i Abs. 1 BGB dar.<sup>70</sup> Dasselbe gilt für die Anbringung einer Markise an ein Bestandsgebäude,<sup>71</sup> die Ausführung von Sanitärarbeiten<sup>72</sup>, Fassadenarbeiten<sup>73</sup> oder die Herstellung von Außenanlagen.<sup>74</sup> Auch ein Anbau an ein Bestandsgebäude mit Umbau einer Garage zu Wohnraum stellt ebenso wenig eine erhebliche Umbaumaßnahme iSd § 650i Abs. 1 BGB dar<sup>75</sup> wie der Anbau von zwei Balkonen mit Glasdach und Außentreppe.<sup>76</sup> Vergibt die GdWE die soeben benannten Bauleistungen als Erhaltungsmaßnahmen iSv § 19 Abs. 1, 2 Nr. 2 WEG oder als bauliche Veränderung iSv § 20 Abs. 1 WEG, schließt sie also keinen Verbraucherbaupvertrag, sondern je nach Wesentlichkeit für Konstruktion, Bestand und Gebrauchstauglichkeit in der Regel einen Bauvertrag nach § 650a BGB **51**

<sup>67</sup> BT-Drs. 17/12637, 46.

<sup>68</sup> BT-Drs. 17/12637, 46; LG Stuttgart 2.6.2016 – 23 O 47/16, BeckRS 2016, 116215.

<sup>69</sup> AG Bad Segeberg 13.4.2015 – 17 C 230/14, BeckRS 2015, 7085.

<sup>70</sup> KG Berlin 16.11.21 – 21 U 41/21, BeckRS 2021, 39589.

<sup>71</sup> LG Flensburg 12.6.2021 – 2 O 233/19, BeckRS 2020, 21204.

<sup>72</sup> LG Münster 23.3.2022 – 210 O 59/21, BeckRS 2022, 6381.

<sup>73</sup> OLG Brandenburg 10.11.2022 – 12 U 69/22, BeckRS 2022, 34193.

<sup>74</sup> OLG Celle 28.3.2022 – 6 U/22, BeckRS 2022, 22197.

<sup>75</sup> OLG Saarbrücken 31.3.2021 – 2 U 214/20, BeckRS 2021, 58135.

<sup>76</sup> OLG Stuttgart 21.12.21 – 10 U 149/21, BeckRS 2021, 49360.

(→ Rn. 18 ff.) oder einen schlichten Werkvertrag mit Baubezug nach §§ 631 ff. BGB (→ Rn. 36 ff.)

Die Schwelle der Erheblichkeit wird auch nicht erreicht, wenn die GdWE einen Unternehmer mit Erhaltungsmaßnahmen zur Betonsanierung in der Tiefgarage oder zur Sanierung der Fassade beauftragt. Beide Maßnahmen kommen einer Neuherstellung des Gebäudes nicht gleich. Ebenso wenig bei isoliert beauftragten baulichen Veränderungen zur Anbringung einer Wärmedämmung oder zur Herstellung von Elektromobilität im Gebäude.

- 52 Für die Abgrenzung der baulichen Maßnahmen nach § 650a BGB oder § 631 BGB zu erheblichen Umbaumaßnahmen iSv § 650i Abs. 1 BGB können die aus dem Bauträgerrecht bekannten Kriterien zur Abgrenzung zwischen einer umfassenden Kernsanierung (Neubau hinter historischer Fassade) und einer punktuellen Sanierung herangezogen werden.<sup>77</sup> Von einer Neuherstellung kann daher ausgegangen werden, wenn der Vertrag Sanierungsleistungen zum Gegenstand hat, die eine Erneuerung der Boden- und Wandbeläge, des Außenputzes sowie des Anstrichs, einen Austausch der Wasser- und Elektroleitungen, den Einbau einer Gasheizung, neue Innentreppen und Türen sowie einen Teil der Fenster- und Dacheindeckung umfassen.<sup>78</sup> Auch die schlüsselfertige Errichtung eines Anbaus an eine Altbausubstanz, die mit Ausnahme von acht Stahlbetonstützen nebst Fundamenten und Teilen der darauf liegenden Dachkonstruktion komplett erneuert wurde, ist einer Neuherstellung gleichzusetzen.<sup>79</sup> Beauftragt die GdWE einen Unternehmer mit diesen umfangreichen Leistungen dürfte die Schwelle der erheblichen Umbaumaßnahmen iSv § 650i Abs. 1 BGB erreicht sein und ein Verbraucherbauprojekt vorliegen, jedenfalls dann, wenn sämtliche Bauleistungen an einen Unternehmer mit einem Vertrag und nicht gewerkeweise an unterschiedliche Unternehmer vergeben werden.<sup>80</sup> Auch das wirtschaftliche Auftragsvolumen kann bisweilen als zusätzliches Kriterium herangezogen werden.<sup>81</sup>

### b) Anwendbarkeit der Vorschriften aus dem Verbraucherbauprojekt

- 53 Im Anwendungsbereich des Verbraucherbauprojekt kommen weitergehende verbraucherrechtliche Vorschriften zum Tragen, die für die GdWE als Verbraucher von Relevanz sind. Sie stehen neben den allgemeinen werkvertraglichen Verbrauchervorschriften, wie § 640 Abs. 2 S. 2 BGB (→ Rn. 35, Kap. 9 Rn. 37) und ergänzen diese. Die allgemeinen Verbraucherschutzvorschriften der §§ 312 ff. BGB (→ Rn. 40 ff.) werden für den Anwendungsbereich des Verbraucherbauprojekt hingegen ganz überwiegend ersetzt.

#### aa) Baubeschreibungspflicht nach § 650j BGB iVm Art. 249 EGBGB

- 54 Beabsichtigt die GdWE als Verbraucher einen Unternehmer mit baulichen Maßnahmen zu beauftragen, die die Schwelle der erheblichen Umbaumaßnahmen iSv § 650i Abs. 1 BGB erreichen (oder gar den Bau eines neuen Gebäudes beinhalten → Rn. 47 ff.), ist der Unternehmer nach § 650j BGB verpflichtet, der GdWE bereits vorvertraglich eine Baubeschreibung über die von ihm zu erbringenden Leistungen in Textform zur Verfügung zu stellen. Diese Baubeschreibungspflicht ersetzt gem. § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB die allgemeine Informationspflicht nach § 312a Abs. 2 BGB iVm Art. 246 EGBGB, die für unter Verbraucherbeteiligung geschlossene („kleinere“) Bau- (§ 650a BGB) oder („noch kleinere“) Werkverträge mit Baubezug (§ 631 ff. BGB) gilt (→ Rn. 18 ff., 36 ff.; die Informations-

<sup>77</sup> BGH 8.3.2007 – VII ZR 130/05, BeckRS 2007, 6732; BGH 6.10.2005 – VII ZR 117/04, NJW 2006, 214; BGH 16.12.2004 – VII ZR 257/03, NZBau 2005, 216; OLG Hamburg 5.2.2024 – 4 U 44/22, BeckRS 2024, 3980; Pause BauR 2017, 431, Pause/Vogel Bauträgerkauf und Baumodelle Kap. 3 Rn. 13.

<sup>78</sup> Pause Bauträgerkauf und Baumodelle Kap. 8 Rn. 16 mwN.

<sup>79</sup> OLG Hamburg 5.2.2024 – 4 U 44/22, BeckRS 2024, 3980.

<sup>80</sup> BGH 16.3.2023 – VII ZR 94/22, NJW 2023, 2640.

<sup>81</sup> KG Berlin 16.11.21 – 21 U 41/21, BeckRS 2021, 39589; LG München I 28.10.21 – 5 O 2441/21, BeckRS2021, 47715.

pflicht des § 312a Abs. 1 BGB – sog. Offenbarungspflicht bei Telefonanrufen bleibt hingegen nach § 312a Abs. 2 Nr. 3 BGB auch im Anwendungsbereich des Verbraucherbaupflichtvertragsrechts bestehen).

Inhalt und Darstellung der vom Unternehmer zu beschreibenden Leistungen richtet sich nach Art. 249 § 2 Abs. 1 S. 2 EGBGB. Art. 249 § 2 Abs. 1 S. 2 EGBGB enthält dafür in seinen Nr. 1 bis 9 einen Katalog an sogenannten Mindestangaben, die in jeder Baubeschreibung enthalten sein müssen, sofern sie Gegenstand der baulichen Leistung des Unternehmers werden sollen. Danach hat der Unternehmer der GdWE als Verbraucher eine allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise zur Verfügung zu stellen (Nr. 1), Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe zu beschreiben (Nr. 2), Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte zur Verfügung zu stellen (Nr. 3), gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik (Nr. 4) sowie Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke (Nr. 5) zu machen. Der Innenausbau (Nr. 6) sowie die gebäudetechnischen Anlagen (Nr. 7) sind (gegebenenfalls) zu beschreiben. Schließlich hat der Unternehmer Angaben zu Qualitätsmerkmalen zu machen (Nr. 8) und Sanitäröbekte, Armaturen, Elektroanlagen, Installationen, die Informationstechnologie und die Außenanlagen zu beschreiben (Nr. 9).

Der in Art. 249 § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 bis 9 EGBGB aufgeführte ausführliche Katalog enthält jedoch lediglich die sogenannten Mindestangaben einer Baubeschreibung nach § 650j BGB. Darüber hinaus regelt der Gesetzgeber in Art. 249 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB in Form einer Generalklausel, dass über die Angaben der Nr. 1 bis 9 hinaus alle wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes darzustellen sind. Damit sollen auch heute möglicherweise noch nicht übliche Beschaffenheiten, Bauweisen und Technologien, die in Zukunft für das Bauwerk wesentlich sein könnten, der Pflicht zur vorvertraglichen Beschreibung unterliegen.<sup>82</sup>

Die Angaben in der Baubeschreibung müssen für die GdWE klar und verständlich dargestellt sein. Das Gebot der klaren Darstellung der vom Unternehmer angebotenen Leistungen ergibt sich direkt aus Art. 249 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB. Bei Einführung des § 650j BGB iVm Art. 249 EGBGB hat der Gesetzgeber bewusst dem Gebot einer verständlichen Darstellung abgesehen. Dieses war zu Beginn des Gesetzgebungsverfahrens zwar noch vorgesehen<sup>83</sup>, wurde dann aber fallen gelassen. Der Gesetzgeber begründet dies damit, dass der Verbraucher die vorvertragliche Baubeschreibung so rechtzeitig vor Vertragsschluss erhält, dass er bei Verständnisschwierigkeiten im Hinblick auf technische Details einen Fachmann um Rat fragen könne.<sup>84</sup> Dennoch kann sich der Unternehmer nicht auf eine nur klare, aber nicht verständliche Baubeschreibung beschränken. Die (vorvertragliche) Baubeschreibung unterliegt regelmäßig dem Anwendungsbereich des AGB-Rechts (→ Rn. 68 ff.).<sup>85</sup> Das für allgemeine Geschäftsbedingungen geregelte Transparenz-, also Verständlichkeitsgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB gilt daher auch für die Erstellung einer (vorvertraglichen) Baubeschreibung iSv § 650j BGB iVm Art. 249 § 2 EGBGB.

Die technischen Angaben der vorvertraglichen Baubeschreibung werden nach § 650k Abs. 1 BGB Inhalt des Vertrages. Sie stellen Beschaffenheitsmerkmale dar und dienen der Beurteilung der Vertragsgemäßheit nach § 633 Abs. 2 S. 1 BGB (→ Kap. 12 Rn. 7). Sollte die (vorvertragliche) Baubeschreibung unklar, unvollständig oder unverständlich sein, gilt

<sup>82</sup> BT-Drs. 18/8486, 73.

<sup>83</sup> Referentenentwurf: [https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE\\_Bauvertragsrecht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE_Bauvertragsrecht.pdf?__blob=publicationFile&v=3).

<sup>84</sup> BT-Drs. 18/8486, 74.

<sup>85</sup> Palandt/Retzlaff, Art. 249 § 2 EGBGB Rn. 2.

es, diese Lücke des Vertrages nach § 650k Abs. 2 BGB bzw. im Falle einer unverständlichen Baubeschreibung nach § 157 BGB<sup>86</sup> durch Auslegung zu schließen. Dabei sind sämtliche vertragsbegleitende Umstände, insbesondere der Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, heranzuziehen. Zweifel gehen zu Lasten des Unternehmers. So können auch nicht ausdrücklich geregelte bauliche Leistungen zum Leistungssoll des Unternehmers werden, wenn dies der Komfort- und Qualitätsstandard der übrigen Leistungsbeschreibung erfordert.

- 59 Erfüllt der Unternehmer seine Pflicht zur vorvertraglichen Baubeschreibung nicht oder unzureichend, stehen dem Verbraucher zwar keine Erfüllungsansprüche zu, die Erstellung einer vorvertraglichen Baubeschreibung ist nicht klagbar, aber Schadensersatzansprüche aus vorvertraglicher Pflichtverletzung sind auch hier denkbar. Die Durchsetzung wird jedoch auch hier, wie bei den unter Verbraucherbeteiligung abgeschlossenen Bauverträgen (§ 650a BGB) oder Werkverträgen mit Baubezug (§ 631 ff. BGB) geltenden vorvertraglichen Informationspflichten nach § 312a Abs. 1, Abs. 2 BGB iVm Art. 246 EGBGB am Eintritt eines Schadens scheitern (→ Rn. 43).<sup>87</sup> Ist ein Festhalten am Vertrag nach Verletzung der Pflicht zur vorvertraglichen Baubeschreibung für den Verbraucher nicht zumutbar, kommt auch ein Rücktrittsrecht nach §§ 324, 241 Abs. 2 BGB in Betracht.

### bb) Widerrufsrecht nach § 650l BGB

- 60 Das im Verbraucherbauvertragsrecht geltende Widerrufsrecht nach § 650l BGB ersetzt nach § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB das Widerrufsrecht aus dem allgemeinen Verbraucherrecht nach §§ 312g Abs. 1 iVm 355 BGB und gibt der GdWE als Verbraucher dabei das Recht, sich ohne weitere Voraussetzung, wie den Abschluss des Vertrages außerhalb von Geschäftsräumen (§ 312b BGB) oder im Fernabsatz (§ 312c BGB), vom Vertrag zu lösen. Das Widerrufsrecht im Anwendungsbereich des Verbraucherbauvertragsrechts ist also verbraucherfreundlicher als das Widerrufsrecht, das bei unter Verbraucherbeteiligung abgeschlossenen Bauverträgen (§ 650a BGB) oder Werkverträgen mit Baubezug (§ 631 ff. BGB) gilt (→ vgl. Rn. 44). Auszuüben ist der Widerruf ebenfalls innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss, es sei denn der Unternehmer hat die GdWE als Verbraucher nicht ordnungsgemäß nach § 650l S. 2 BGB iVm Art. 249 § 3 EGBGB über das Recht auf Widerruf belehrt (→ Kap. 8 Rn. 154). Im Falle einer fehlenden oder fehlerhaften Widerrufsbelehrung erlischt das Widerrufsrecht 1 Jahr und 14 Tage nach Vertragsschluss (§ 356e BGB).

### cc) Obergrenze für Abschlagszahlungen nach § 650m Abs. 1 BGB

- 61 Der Unternehmer eines Verbraucherbauvertrages ist bei der Forderung von Abschlagszahlungen (→ Rn. 119) an § 650m Abs. 1 BGB gebunden. Danach darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650c BGB nicht übersteigen. Diese Grenze gilt bei Bauverträgen (§ 650a BGB) oder Werkverträgen mit Baubezug (§ 631 ff. BGB) nicht.

### dd) Anspruch auf Herausgabe von Unterlagen nach § 650n BGB

- 62 Als Verbraucher eines Verbraucherbauvertrages hat die GdWE gegenüber dem Unternehmer einen Anspruch auf Herausgabe bauwerksbezogener Unterlagen. Mit der Reform des Bauvertragsrechts 2018<sup>88</sup> hat der Gesetzgeber erstmalig mit § 650n BGB einen entsprechenden Anspruch normiert. Dies deshalb, da die Gerichte zum Herausgabeverlangen eines

<sup>86</sup> BGH 21.11.2013 – VII ZR 275/12, BeckRS 2013, 22120; BGH 4.6.2009 – VII ZR 54/07, BeckRS 2009, 18043; BGH 14.6.2007 – VII ZR 45/06, BeckRS 2007, 11992.

<sup>87</sup> Kniffka/Jurjeleit/Stretz iBr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 7.2.2025, § 650j BGB Rn. 41 ff.

<sup>88</sup> Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren vom 28.4.2017, BGBl. I 969.