

Exit beim „Bauvertrag“ über Fertiggaragen

– Verbraucherwiderruf nach §§ 312g Abs. 1 / 355 Abs. 1 BGB –

Fall

Die Schluri GmbH bietet bundesweit über ein Netz von Vertriebsmitarbeitern Fertiggaragen an. Diese werden im Ausland produziert und in Deutschland zum Erwerb angeboten. Der Grundstückseigentümer X hat auf seiner Hoffläche Platz und ist am Erwerb von 6 Garagen interessiert. Der Vertriebler Fuchs besucht den X und bietet ihm das von ihm vertretene Produkt an. Den Aufstellort hält er nach eingehender Besichtigung für bestens geeignet und erzählt von dem Zufall, dass ihm gerade heute noch aus der Nichtabnahme eines anderen Kunden ein Sonderkontingent zur Verfügung stehe, das er

mit einem Sondernachlass anbieten könne. Voraussetzung sei aber, dass X sofort zusage.

X denkt, das sei eine echte Gelegenheit und unterschreibt. Der Vertrag ist als Bauvertrag bezeichnet, sieht eine Anzahlung in Höhe von 1/3 des Vertragspreises vor und im Kleingedruckten steht, dass der Kunde ein Fundament nach Angabe des Anbieters herzustellen habe. Es stellt sich heraus, dass das Fundament wegen der Beschaffenheit des Untergrundes so hohe Kosten auslöst, dass die ganze Maßnahme sinnlos ist und eigentlich nur Schluri nützt. Widerrufs- oder Kündigungsrechte sieht der Vertrag nicht vor.

X fragt, ob und ggf. wie ihm geholfen werden könne. Schluri hat bereits einen Rechtsanwalt beauftragt und wegen der noch nicht erbrachten Anzahlung Klage angedroht.

Haustürgeschäft

Wenn X nicht in der Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit, sondern als „Verbraucher“ für Zwecke seiner privaten Vermögensverwaltung bestellt hatte, steht ihm das Recht zum Widerruf der auf den Vertragsschluss gerichteten Willenserklärung nach § 312g Abs. 1 i.V.m. § 355 Abs. 1 BGB zu. Voraussetzung für dieses Widerrufsrecht ist, dass die auf den Vertragsschluss gerichtete Willenserklärung außerhalb der Geschäftsräu-

me des Anbieters abgegeben wurde. Dies war hier der Fall.

Schluri hat eingewandt, der Gegenstand des Vertrages sei nicht die Lieferung von Ware, sondern die Herstellung eines Bauwerkes gewesen. Und für Werkverträge sind die vorgenannten Bestimmungen über den Widerruf (im Grundsatz) nicht anwendbar (OLG Hamm / Hinweisbeschluss 13.04.2017 – I-4 U 51/16).

Die Lieferung einer (im Wesentlichen vorgefertigten) Fertiggarage ist aber kein Werkvertrag über ein Gebäude, da der Vertragsgegenstand als Bausatz fertig geliefert wird und die Montageleistung hinter der Lieferrücktritt (LG Det-

ENSENBACH
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbeerbaurecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien



mold 26.01.2016 – 6 O 57/14 / dort Rdn. 31/32).

Rein untergeordnete Bauwerke wie z.B. Garagen oder Wintergärten sind nach dem o.g. Beschluss vom 13.04.2017 etwa auch nicht Gebäude i.S. des § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB, weil die richtlinienkonforme Auslegung dieser Bestimmung erfordere, dass „Gebäude“ i.S. der Bestimmung nur Bauwerke sind, die jedenfalls (auch) zum Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet sind (OLG Hamm, a.a.O.). Ganz maßgeblich sei jedoch darauf abzustellen, dass das Vertragsverhältnis nicht Werk-, sondern (klassischer) Kaufvertrag i.S. des § 312g Abs. 2 Nr. 1 BGB sei mit der Folge, dass der Besteller seine auf den Vertragsschluss gerichtete Willenserklärung nach § 355 Abs. 1 BGB widerrufen konnte.


Wegen der richtlinienkonformen Auslegung der in Zusammenhang stehenden Bestimmungen kam es durchaus darauf an, ob das Vertragsverhältnis Kauf- oder Werkvertrag war. Zwar besteht nach § 650i Abs. 1 BGB mit Wirkung seit dem 01.01.2018 auch für

den Verbraucherbauvertrag das besondere Widerrufsrecht nach § 650i BGB, das dem hier erörterten Recht ähnelt. Entsprechend der oben erörterten Beschlussfassung des OLG Hamm vom 13.04.2017 gilt dieses Widerrufsrecht im Bauvertrag nur für „Gebäude“ im o.g. Sinne und nicht für Garagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen nicht geeignet sind (Abgrenzung: Palandt, BGB, 77. Aufl., § 650i Rdn. 2/3).

Frist

Die Widerrufsfrist beträgt nach § 355 Abs. 2 Satz 1 BGB an sich 14 Tage seit Abschluss des jeweiligen Vertrages. Die Frist beginnt aber nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend gesetzlicher Anforderung über das Bestehen des Widerrufsrechtes belehrt hat. Ohne Belehrung besteht das Widerrufsrecht für die Dauer von 12 Monaten + 14 Tage nach dem gesetzlich angeordneten Fristbeginn.

Eine Widerrufsbelehrung hatte Schluri nicht erteilt. Er wollte das Thema aus dem Vertrag möglichst heraushalten.

In der Fallbearbeitung stellte sich heraus, dass Schluri durch Verbände für den Verbraucherschutz wegen unterlassener Widerrufsbelehrungen schon mehrfach abgemahnt war, gleichwohl die hier erörterte Rechtslage aber hinter dem Berg hielt. 

von: Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner bei
ENSENBACH Rechtsanwälte
Bremerhaven / Hamburg / Berlin



**Neu in der Immobilienbörse Brhv.
Ein Interview mit Kirsten Behrens (53)**



von der Stundenzahl genau meinem Wunsch entsprach. Auch die Tätigkeit, die Thematik, haben mich angesprochen. Außerdem ist da das Gefühl, etwas sinnvolles zu tun, als nur Sport, Kochen oder zu lesen.

Die Immobilienbörse Bremerhaven gibt es nun mehr als 40 Jahre. War Sie Ihnen vorher schon ein Begriff?

Ja, ich kannte die ImmoBörse schon vorher, war mir aber nicht bewusst, wie und was genau dort passiert und was gemacht wird.

Und nun zur letzten Frage unseres kleinen Interviews. Hat der Job gehalten was Sie sich davon versprochen haben?

Nein, der Job hat überhaupt nicht gehalten, was ich erwartet habe...ER IST BESSER! Am Anfang hatte ich das Gefühl „das lerne ich nie“...aber nun habe ich das Gefühl schon Jahre dabei zu sein. Es macht einfach Spaß und auch meine Damen und Herren Kollegen habe ich sehr ernst und geschäftsmäßig eingeschätzt (was sie im entsprechenden Moment auch sind) aber es wird viel gelacht und ich würde von allen sehr herzlich aufgenommen. Auch werde ich als Kollegin und nicht als Kaffeekocherin behandelt. Ich fühle mich einfach wohl und gut aufgenommen und hoffe noch auf viele gemeinsame Jahre.

Sie sind seit Juni 2018 die gute Seele der Immobilienbörse Bremerhaven. Wie sieht ihr Arbeitsalltag aus? Und was gefällt Ihnen am besten an Ihrem Job?

Was mir sehr gut gefällt ist die Mischung. Arbeit mit Menschen, aber auch auf sich allein gestellt sein. Ich bearbeite den Schriftverkehr, die Telefonie, Sorge dafür, dass die Bilder der verkauften Objekte nicht mehr aushängen und die neuen Objekte ins Fenster kommen und hin und wieder bekomme ich auch Besuch von Kunden. Außerdem kümmerge ich mich um das leibliche Wohl der Makler auf den Sitzungen an den Dienstagen.

Was hat Sie dazu gebracht sich auf die ausgeschriebene Stelle der Immobilienbörse zu bewerben?

Ich habe mich NUR für zu Haus zu jung gefühlt. Ich suchte etwas, was

Ihr Abonnement: Unsere ImmoTips

Das Magazin der ImmoBörse Bremerhaven e.V. 



Es gibt die ImmoTips auch als Jahres-Abonnement. Fragen Sie in unserem ImmoShop danach!

**Besuchen Sie uns im ImmoShop!
Dienstag bis Donnerstag von 15.00 bis 18.00 Uhr
Georgstraße 6, 27570 Bremerhaven**