



Jansen Rossbach Rechtsanwälte PartmbB

Mandantenrundbrief
Nr. 20

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mandantinnen und Mandanten,

bei einigen von Ihnen hat es sich bereits herumgesprochen, dass ich am 31.01.2022 als Partner aus der Kanzlei ausscheide. Aber keine Angst, nach einer Auszeit von einem Monat werde ich ab dem 01.03.2022 für meine Mandanten, die ich seit Jahren im Baurecht betreue, als freier Mitarbeiter der Kanzlei wieder zur Verfügung stehen. Sämtliche laufenden Rechtsstreitigkeiten werden von mir weiterbearbeitet. Ich werde unterstützt von Herrn Rechtsanwalt Kopper, der in den nächsten Monaten seinen Titel als „Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht“ erwerben wird. Es soll auch so sein, dass neue Fälle zumindest auch von Rechtsanwalt Kopper bearbeitet werden, wenn es sich nicht um besonders komplizierte und aufwendige Auseinandersetzungen handelt, bei denen meine langjährige Erfahrung gefragt ist. Ich kann Ihnen außerdem versichern, dass Herr Börder im Vorzimmer als wichtige Kontaktperson nach wie vor für beide Rechtsanwälte zur Verfügung steht.

Es soll auch nicht unerwähnt bleiben, dass in unserer Kanzlei Herr Rechtsanwalt Dr. Kleinmann ebenfalls Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht ist und zudem auch Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Er ist somit zuständig für Auseinandersetzungen mit den Baubehörden.

Ich hatte die feste Absicht, im Jahr 2021 eine abschließende Fortbildungsveranstaltung unter dem Motto „Baurecht für Fortgeschrittene - Die größten und aktuellsten Probleme am Bau“ durchzuführen. Leider hat die Covid-Pandemie mir einen Strich durch die Rechnung gemacht. Die bisherigen Fortbildungsveranstaltungen hatten ca. 100 Teilnehmer. Eine Veranstaltung in dieser Größe ist unter den aktuellen Bedingungen im Food-Hotel in Neuwied leider nicht möglich. Ich hoffe jedoch, dass ich diese Veranstaltung im Verlaufe des Jahres 2022 nachholen kann.

Aktuell möchte ich noch auf die Problematik des

Verbraucherbauvertrages

hinweisen. Diese neue Vertragsart wurde vom Gesetzgeber mit Wirkung für alle ab dem 01.01.2018 geschlossenen Verträge geschaffen. Meine Erfahrung hat gezeigt, dass die Erfordernisse, die der Gesetzgeber an einen Verbraucherbauvertrag stellt, in der Praxis noch nicht in vollem Umfang beachtet werden. Das kann fatale Folgen haben, weil ein Verbraucherbauvertrag, der die Erfordernisse nach § 650i ff. BGB nicht erfüllt,

nichtig

ist. Die Nichtigkeit des Vertrages hat dann zur Folge, dass vertragliche Erfüllungsansprüche ausgeschlossen sind. Der Unternehmer hat dann keinen Anspruch auf Bezahlung der vereinbarten Vergütung. Er hat lediglich

Aufwendungsersatzansprüche

nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag, die jedoch im Streitfalle schwieriger durchzusetzen sind und auch geringer sein können, als die vertraglich vereinbarte Vergütung.

Jeder Bauvertrag mit einer Privatperson ist ein Verbraucherbauvertrag. Hierunter kann auch eine Wohnungseigentümergeinschaft fallen, wenn wenigstens ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ein Verbraucher ist. Verbraucher ist nach § 13 BGB jede natürliche Person, die einen Vertrag abschließt, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch sonstigen beruflichen Tätigkeit zuzurechnen ist. Somit kann auch ein von einer Privatperson abgeschlossener Bauvertrag über die Errichtung eines 10-Familienhauses ein Verbraucherbauvertrag sein.

Der Verbraucherbauvertrag verlangt folgende Erfordernisse, um eine Nichtigkeit zu vermeiden:

- Der Verbraucherbauvertrag muss in Textform abgeschlossen werden. Beide Parteien müssen den Vertrag in Textform unterzeichnen.
- Der Verbraucher muss rechtzeitig vor Abschluss des Vertrages über den Inhalt der Bauleistung informiert werden (Baubeschreibung).
- Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes enthalten.
- Dem Verbraucher muss ein Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB eingeräumt werden (Ausnahme bei notarieller Beurkundung). Über dieses Widerrufsrecht muss der Verbraucher belehrt werden.

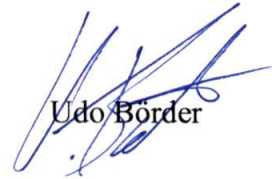
Ich hoffe, dass Sie die vorstehenden Regelungen bei bisher abgeschlossenen Verbraucherbauverträgen beachtet haben; jedenfalls diese aber in Zukunft beachten werden. Bei Rückfragen steht Ihnen unser Team nach wie vor zur Verfügung. Wir sind bemüht, Sie mit unserem Team auch in Zukunft in allen Belangen des Baurechtes zu unterstützen und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.



Dr. Armin Roszbach
Rechtsanwalt



Florian Köpper
Rechtsanwalt



Udo Börder