KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Newsletter 03/2026

Thema: Widerrufsrecht des Verbrauchers gegenüber Handwerkern / Baurecht

1. Einleitung

In der Baupraxis besteht sowohl bei Auftraggebern von Handwerkern als auch bei den Handwerkern selbst Rechtsunsicherheit bei einem Auftrag, ob ein Widerrufsrecht besteht. Auch welche Folgen daraus resultieren ist häufig unklar
Auftraggeber übersehen, dass unabhängig von einem Verbraucherbauvertrag nach § 650i BGB es auch einen Bauvertrag oder Werkvertrag in der Variante als Verbrauchervertrag gibt. Auch dort gibt es Widerrufsrechte und Belehrungspflichten. Werden diese verletzt, kann dies dazu führen, dass der Handwerker unentgeltlich seine Leistung erbracht hat. Er erhält weder Vergütung noch kann er die eingebauten Materialien zurückfordern oder einen Ausgleich dafür verlangen. Dies hat die Rechtsprechung nun nochmals ausdrücklich bestätigt.

Zunächst sollen aber die Hintergründe der Regelung näher dargestellt werden, um die Rechtsprechung auch einordnen zu können:

2. Widerrufsrecht, Verbraucher

Der Gesetzgeber hat zum Schutz des Verbrauchers auch am Bau Widerrufsrechte eingeführt. Es wäre widersprüchlich, einerseits dem Verbraucher im Handel selbst bei „Kleinstartikeln“ wie Stifte, ein Widerrufsrecht einzuräumen, bei größeren Investitionen, wie ein Haus oder Reparaturen, dagegen nicht. Als Ausnahme vom Grundsatz „pacta sunt servanda“ (= Verträge sind einzuhalten) kann sich ein Verbraucher innerhalb bestimmter Fristen vom Vertrag nachträglich lösen.

Es ist streng zu differenzieren zwischen:

- Verbraucherbauvertrag; § 650i BGB
- Verbrauchervertrag;

Es ist zu beachten, dass nicht jeder Abschluss mit einem Verbraucher automatisch ein Verbraucherbauvertrag im Sinne des § 650i BGB ist. Der Anwendungsbereich dieses Vertragstyps ist eher schmal, da er nach der Rechtsprechung des BGH[1] Neubauten vereinfacht ausgedrückt eine „schlüsselfertige Leistung“ aus einer Hand, also einem Unternehmer/Handwerker fordert. Selbst bei Bestandsbauten ist für einen Verbraucherbauvertrag eine erhebliche Umbaumaßnahme notwendig, die einer „Kernsanierung“ gleichkommen muss, also quasi einem Neubau. Die bloße Erneuerung eines Dachs oder das Anbringen einer Wärmedämmfassade genügt demnach nicht. Verbraucher können aber die anderen Vertragstypen am Bau ebenfalls als Auftraggeber vereinbaren, einen einfachen Werkvertrag nach § 631 BGB oder aber einen Bauvertrag nach § 650a BGB. Die Tatsache, dass ein Verbraucher daran beteiligt ist, macht diesen allenfalls zu einem so genannten Verbrauchervertrag, aber nicht zu einem Verbraucherbauvertrag. Nachfolgende Übersicht stellt die Vertragstypen dar:

[1] BGH, Urteil v. 16.03.2023 – VII ZR 94/22

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Vertragstyp	**Werkvertrag**	**Bauvertrag**	**Verbraucherbauvertrag**
Definition	§ 631 BGB	§ 650a BGB	§ 650i BGB
Parteien	B2C Business to consumer (= B2C) B2B Business to Business (= B2B)	B2C B2B	B2C
Leistungsinhalt	**Werk**	Herstellung Wiederherstellung Beseitigung Umbau eines **Bauwerks**, **Außenanlage** oder Teilen davon Instandhaltung eines **Bauwerks,** Konstruktion, Bestand oder bestimmungsgem. Gebrauch von wesentlicher Bedeutung	Bau eines neuen **Gebäudes** Erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden **Gebäuden**
Normen	§§ 631ff. BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB §§ 650 i – o BGB

Die Unterscheidung zwischen diesen Vertragstypen ist nicht rein theoretischer Natur. Die Vertragsparteien, gleichgültig ob Auftraggeber oder Handwerker, müssen sich darüber im Klaren sein, welchen Vertrag sie vereinbart haben. Daraus ergibt sich die gesetzliche Ausgangslage. Die Einordnung hat erhebliche Auswirkungen, welche Normen zusätzlich Anwendung finden. Einerseits die Abgrenzung Werkvertrag zum Bauvertrag und andererseits die Abgrenzung Bauvertrag zum Verbraucherbauvertrag, darf nicht unterschätzt werden. Auch das Widerrufsrecht ist unterschiedlich geregelt.

2.1 Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen, § 650l BGB

Für den Verbraucherbauvertrag wurde ein eigens ausgestaltetes Widerrufsrecht in § 650l BGB geschaffen.
Dieses Widerrufsrecht beträgt gleichfalls **14 Tage** ab dem Tag des Vertragsabschlusses, über das der Verbraucher zu belehren ist.
Die Besonderheit dieses Widerrufsrechts besteht darin, dass es im Gegensatz zu den sonstigen Verträgen unabhängig von der „Vertriebsform“ besteht. Das Widerrufsrecht greift also generell und nicht nur situationsabhängig bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und im Fernabsatz.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Rechtsfolge Widerruf

Sofern der Verbraucher den Widerruf des Verbraucherbauvertrages erklärt, sind die Parteien an ihre Willenserklärung nicht mehr gebunden, d.h. der Vertrag wird nachträglich unwirksam, mit der Folge, dass die erhaltenen Leistungen wechselseitig zurückzugewähren sind.

Danach hat der Verbraucher dem Handwerker Wertersatz zu leisten, wenn die rückgewährte Leistung in Natur ausgeschlossen ist. Bei der Berechnung des Wertersatzes ist die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen. Sofern die vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch ist, ist Wertersatz auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen zu berechnen.

Beim Verbraucherbauvertrag kann der Handwerker somit Wertersatz verlangen, auch wenn es zum Widerruf kommt.

Die Rechtsfolgen regelt seit 28.05.2022 der § 357e BGB (früher § 357d BGB).

2.2 Widerrufsrecht bei sonstigen Bauverträgen (Verbrauchervertrag)

Der Auftraggeber/Besteller, sofern er Verbraucher ist (Verbrauchervertrag), hat ein **Widerrufsrecht,** wenn:

- der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers unterzeichnet wird, z. B. in der Wohnung, im Haus oder am Arbeitsplatz des Bestellers oder auf allgemein zugänglichen Verkehrsflächen oder
- gemeinsamer Termin in der Wohnung bzw. im Haus des Bestellers zur Kostenschätzung und Vertragsschluss mit Vertragsunterzeichnung noch im Rahmen des Termins in der Wohnung und im Haus des Bestellers
- der Besteller hat ferner ein Widerrufsrecht, wenn der Unternehmer und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsabschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel nutzen (z. B. Briefe, Kataloge, Telefon, E-Mails, SMS). Dies gilt nur, wenn der Unternehmer ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem unterhält.

Hinweis:
Fernabsatzverträge sind Verträge, bei denen der Unternehmer oder eine in seinem Namen oder Auftrag handelnde Person und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden.

Hierunter fallen alle Verträge über Waren und Dienstleistungen, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher unter **ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln** (z.B. Briefe, E-Mails, Kataloge, Teleshopping, Telefonanrufe, etc., vgl. § 312c Abs. 2) im Rahmen **eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebssystems** abgeschlossen werden. Ein solches Vertriebssystem setzt voraus, dass es den Vertragsschluss **ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit** beider Parteien ermöglicht.
Kein derartiges System liegt vor, wenn quasi „zufällig“ der Vertragsabschluss über Fernkommunikation erfolgt.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Dem Auftraggeber/Besteller steht **kein** Widerrufsrecht zu, wenn:

- der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien in den Geschäftsräumen des Unternehmers unterzeichnet oder
- der Vertrag nach einem gemeinsamen Termin in der Wohnung bzw. im Haus des Bestellers entweder später in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder mittels Telefon, E-Mail, Telefax oder Post geschlossen wird oder
- der Vertrag über dringende, unaufschiebbare Notfallreparaturen (Wasserschaden) geschlossen wird.

Rechtsfolge Widerruf

Die Widerrufsfrist des Auftraggebers/Bestellers beträgt 14 Tage und beginnt mit dem Vertragsschluss. Die Belehrung über das Widerrufsrecht erfolgt durch eine vom Gesetzgeber vorgesehene Widerrufsbelehrung.
Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Für den Fall, dass vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist mit der Ausführung der Leistungen durch den Unternehmer begonnen wird, erlischt nach dem Gesetz das Widerrufsrecht des Bestellers vor Ablauf von 14 Tagen nur, wenn der Unternehmer die nach dem Vertrag geschuldete Leistung vollständig fertiggestellt hat. Bis zur vollständigen Fertigstellung der Leistung kann der Besteller den Vertrag weiterhin innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss widerrufen. In diesem Fall schuldet der Besteller dem Unternehmer allerdings für die bis zum Widerruf bereits erbrachten Bauleistungen Wertersatz. Über diese Rechtsfolge (vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts und Erstattung von Wertersatz) muss der Unternehmer den Verbraucher belehren.
Der Wertersatz entspricht grundsätzlich dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Auftraggeber/Besteller den Vertrag widerruft, bereits erbrachten Leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag geschuldeten Leistung.

Die Folgen einer fehlerhaften oder unterlassenen Widerrufsbelehrung sind für den Unternehmer gravierend. Wurde mit den Arbeiten noch nicht begonnen, ist der Vertrag unwirksam und der Unternehmer bleibt unter Umständen auf dem Material sitzen. Noch gravierender ist die Situation aber, wenn der Unternehmer mit den Leistungen bereits begonnen hat. Der Unternehmer ist in diesem Fall zur Rückzahlung bereits erhaltener Vergütung verpflichtet. Im Gegenzug kann er vom Verbraucher keinen Wertersatz verlangen.
Für den Unternehmer besteht also das Risiko, dass er – mangelfrei – Leistungen erbracht hat und im Anschluss keine Vergütung erhält. Der Verbraucher darf die Leistung dann – quasi kostenlos – behalten.
Das Widerrufsrecht erlischt auch bei nicht erfolgter oder nicht ordnungsgemäßer Belehrung spätestens 1 Jahr und 14 Tage nach Vertragsschluss.

Die Rechtsfolgen regelt seit 28.05.2022 der § 357a BGB (früher § 357 Abs. 8 BGB).

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

2.3 Zusammenfassung

Merke:

1. Der Verbraucher hat beim Verbraucherbauvertrag nach § 650i BGB ein zweiwöchiges Widerrufsrecht, das situationsunabhängig ist.
2. Der Verbraucher hat bei sonstigen Werkverträgen (Verbrauchervertrag) ein zweiwöchiges Widerrufsrecht, wenn bestimmte Situationen vorliegen, z. B. Vertragsschluss außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers oder beim Fernabsatz.
3. Der Verbraucher sollte unbedingt die 14-tägige Widerrufsfrist einhalten und nachweisbar rechtzeitig den Widerruf absenden.
4. Bei fehlender oder unzutreffender Widerrufsbelehrung erlischt das Widerrufsrecht spätestens nach 1 Jahr und 2 Wochen nach Vertragsschluss.
5. Der Widerruf eines Verbraucherbauvertrages belässt dem Unternehmer einen Anspruch auf Zahlung der bereits geleisteten Arbeit. Es gibt Wertersatz.
6. Der Widerruf eines Verbrauchervertrages nimmt dem Unternehmer den Anspruch auf Zahlung, es sei denn, der Verbraucher wurde beim Vertragsschluss ordnungsgemäß belehrt. Es droht Verlust des Vergütungsanspruchs ohne Wertersatz.

3. Rechtsprechung

In der Rechtsprechung gab es zuletzt und seitens des BGH im Jahre 2023 eine Klarstellung zur Anwendung des Widerrufsrechts. Einerseits bereits indirekt durch die eingangs erwähnte Rechtsprechung des BGH zum Vorliegen eines Verbraucherbauvertrags. Liegt ein Verbraucherbauvertrag vor, kommt es auf die nachfolgend beschriebenen Widerrufsrechte nicht an.
Das OLG München hat in einer interessanten Entscheidung bereits im Jahre 2021 klargestellt, dass der Handwerker bei einer entsprechenden fehlenden Widerrufsbelehrung mit keinerlei Ansprüchen rechnen darf. Nicht einmal das verwandte Material darf zurückgefordert werden oder führt zu einer Aufwandsentschädigung. Der wirtschaftliche Schaden ist daher immens. In dieser Entscheidung konnte der Auftraggeber als Verbraucher quasi kostenlos das Dach erhalten.

Der BGH hat in seiner Entscheidung im Jahr 2023 verdeutlicht, wann ein „gestreckter Vertragsabschluss“ vorliegt. Die größte Gefahr für den Handwerker ist ein Abschluss des Vertrages vor Ort, in dem quasi punktuell das Angebot und die Annahme erfolgt. Sofern ein schriftliches Angebot übersandt wird, das dann später beauftragt wird, ist meist kein Verbraucherbauvertrag mit Widerrufsrecht gegeben. Dies gilt jedenfalls solange der Handwerker nicht auf Fernabsatz ausgerichtet ist.

Im Einzelnen zu diesen beiden jüngeren Entscheidungen:

3.1 Verbrauchervertrag, Gefahr des Widerrufs, Rechtsfolgen (OLG München)

1. Ein Verbraucher-Bauherr kann einen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Werkvertrag über Dachdeckerarbeiten innerhalb von 12 Monaten und 14 Tagen widerrufen, wenn die Widerrufsbelehrung fehlt oder unwirksam ist.
2. Wird der Verbraucher nicht ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt, schuldet er keinen Wertersatz, wenn er den Vertrag widerruft und eine Rückgewähr der (Dienst-/ bzw. Werk-)Leistung nicht möglich ist.
3. Dachziegel sind wesentliche Bestandteile eines Gebäudes und somit wesentliche Grundstücksbestandteile. Mit der Verlegung geht das Eigentum an den Dachziegeln auf den Grundstückseigentümer über.
4. Ein Vertrag über die Sanierung eines Daches ist kein Verbraucherbauvertrag.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Die Parteien haben einen **Außer-Geschäftsraum-Vertrag** geschlossen. **Mangels einer Widerrufsbelehrung** bestand ein **Widerrufsrecht** nach § 312b Abs. 1 Satz 1 BGB für **ein Jahr und 14 Tage** ab Vertragsschluss (§ 356 Abs. 3 Satz 2, § 355 Abs. 2 Satz 2 BGB).
Mangels Belehrung erhält der AN für seine bis dahin erbrachten Leistungen auch **keinen Wertersatz** (§ 357 Abs. 8 BGB a.F.; § 357a Abs. 3 BGB). § 357e BGB hilft ihm nicht. Diese Sondervorschrift billigt dem Unternehmer im Fall des Widerrufs abweichend von § 357a Abs. 3 BGB Wertersatz zu. § 357e BGB gilt aber **ausschließlich bei Widerruf eines Verbraucherbauvertrags** nach § 650i BGB.
OLG München, Beschluss vom 19.04.2021 - 28 U 7274/20 Bau

3.2 Verbrauchervertrag? „Zeitlich gestreckter Vertragsabschluss“ (BGH)

Ein Vertragsschluss bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb von Geschäftsräumen i.S.d. § 312b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB liegt nicht vor, wenn der Verbraucher ein vom Unternehmer am Vortag unterbreitetes Angebot am Folgetag außerhalb von Geschäftsräumen lediglich annimmt.

Dem Besteller steht für den Zusatzauftrag kein Widerrufsrecht zu. Voraussetzung des Widerrufsrechts ist, dass der Vertrag **vor Ort bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien** geschlossen wird. Hierfür ist erforderlich, dass **sowohl das Angebot als auch die Annahme bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragspartner** erklärt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da der Besteller in dem Termin vor Ort das am Tag zuvor abgegebene Angebot des Unternehmers für den Zusatzauftrag lediglich angenommen hat. Eine gegenüber dem Angebot des Unternehmers **zeitlich versetzte Annahmeerklärung** wird **von der Vorschrift des § 312b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB nicht erfasst**. Ein Vertragsschluss bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb von Geschäftsräumen liegt nicht vor, wenn der Verbraucher ein vom Unternehmer am Vortag unterbreitetes Angebot am Folgetag außerhalb von Geschäftsräumen lediglich annimmt.
BGH, Urteil vom 06.07.2023 - VII ZR 151/22

Eine neuere Entscheidung des OLG Stuttgart, die seitens des BGH nicht aufgegriffen wurde, verschärft die Situation zu Lasten der Handwerker als Auftragnehmer. Demnach kann ein Bauherr auch dann widerrufen, wenn zunächst eine gestreckte Beauftragung vorgesehen war. Das Problem aus Sicht des Handwerks ist es, wenn das ursprüngliche Angebot vor Ort mit dem Verbraucher nochmals abgeändert wird und dann vor Ort der Vertragsschluss erfolgt. Dies führt dazu, dass der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume abgeschlossen wird.

Nicht belehrter Verbraucher erhält Bauleistungen über 56.000 Euro „gratis“?

1. Der Annahme eines Außer-Geschäftsraum-Vertrags steht nicht entgegen, dass dem Verbraucher zuvor ein Angebot des Unternehmers zugegangen war, wenn der unterzeichnete Vertragstext vom Angebot abweicht.
2. Dem Unternehmer, der den Verbraucher-Besteller nicht über sein Widerrufsrecht belehrt hat, steht nach Widerruf kein Wertersatz zu, es sei denn, es handelt sich um einen Verbraucherbauvertrag.

Problem/Sachverhalt
Nach Angebotserstellung lud der Bauherr den Unternehmer zu sich nach Hause ein und auf der Terrasse schloss man einen Bauvertrag ab. Der Vertragstext stimmt nicht vollständig mit dem Angebot überein. An eine Belehrung des Verbraucher-Bauherrn über sein Widerrufsrecht hat der Unternehmer bei dem gemütlichen Beisammensein nicht gedacht. Circa sieben Monate später und nach Erbringung wesentlicher Leistungen widerruft der Bauherr den Auftrag und verklagt den Unternehmer auf Rückzahlung von Abschlägen i.H.v. 55.976,11 Euro. Das LG Tübingen befindet, der

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Widerruf sei treuwidrig. Der Bauherr habe den Widerruf erklärt, als ein Großteil der Leistungen bereits erbracht gewesen sei, mit dem Ziel, die Leistungen ohne Vergütung behalten zu dürfen. Das laufe elementaren Gerechtigkeitsgedanken und Wertvorstellungen zuwider und sei mit den Grundsätzen der deutschen Rechtsordnung nicht vereinbar. Der Bauherr empfindet das anders und legt Berufung ein.

Entscheidung
Mit Erfolg! Der Bauherr hat sein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt. Da das Angebot mit dem unterzeichneten Vertragstext **nicht vollständig übereinstimmte**, hat der Bauherr nicht lediglich das Angebot des Unternehmers auf der Baustelle angenommen, sondern die Parteien haben den Vertrag bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit durch (geändertes) Angebot und Annahme **außerhalb der Geschäftsräume** des Unternehmers abgeschlossen, so dass dem Verbraucher-Bauherrn ein Widerrufsrecht zustand. Dieses hat er mangels Belehrung innerhalb der Höchstfrist von 12 Monaten und 14 Tagen nach § 356 Abs. 3 BGB ausgeübt. In der Folge hat der Unternehmer die Abschlagszahlungen zurückzuerstatten. Demgegenüber steht dem Unternehmer **mangels ordnungsgemäßer Belehrung kein Anspruch auf Wertersatz** zu. Es handelt sich auch nicht um einen Verbraucherbauvertrag, für den § 357d BGB Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachten Leistungen vorsieht. Eine analoge Anwendung des § 357d BGB scheidet wegen dessen **Ausnahmecharakters** (Bereichsausnahme nach § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB) aus.
Der EuGH hat zudem klargestellt, dass der Verbraucher im Fall einer nicht oder nicht ordnungsgemäß erfolgten Belehrung über sein Widerrufsrecht **von jeder Verpflichtung zur Vergütung** der Leistungen, die in Erfüllung eines außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Vertrags erbracht wurden, **zu befreien** ist. Zwar ist in sehr eng begrenzten Ausnahmefällen eine Ergebniskorrektur in Form von § 242 BGB denkbar, z.B. bei Arglist. Nachdem aber das europäische Recht in der vorliegenden Konstellation keinen Wertersatzanspruch vorsieht, reicht es nicht aus, dass das Ergebnis (hier: kein Wertersatzanspruch) ungerecht erscheint.
OLG Stuttgart, Beschluss vom 16.11.2023 - 13 U 16/23; BGH, Beschluss vom 09.07.2025 - VII ZR 227/23 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Der **Bauherr** als Verbraucher wird auch dadurch **geschützt**, dass er nur im Ausnahmefall mit einer Korrektur durch Treu und Glauben nach § 242 BGB rechnen muss. Dies hat nochmals der BGH in einer Entscheidung bestätigt:

3.3 Verbraucherwiderruf rechtsmissbräuchlich?

1. Zur Frage rechtsmissbräuchlicher Ausübung des Verbraucherwiderrufsrechts gem. § 355 Abs. 1, § 312g Abs. 1 BGB (hier verneint).)*
2. Ein Ausschluss des Verbraucherwiderrufsrechts wegen Rechtsmissbrauchs kommt nur ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt besonderer Schutzbedürftigkeit des Unternehmers, etwa bei arglistigem Verhalten des Verbrauchers gegenüber dem Unternehmer, in Betracht.
3. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Verneinung des Widerrufsrechts nicht vor, kann die darin liegende gesetzliche Wertung nicht durch den Rückgriff auf § 242 BGB umgangen werden. Es müssen dann vielmehr weitere Umstände hinzutreten, die den nur ausnahmsweise in Betracht kommenden Einwand des Rechtsmissbrauchs rechtfertigen können.
BGH, Urteil vom 20.02.2025 - VII ZR 133/24

Ein weiteres Sonderproblem ergibt sich durch die Wohnungseigentümergemeinschaft als Auftraggeber. Sofern dort eine natürliche Person Eigentümer ist, wird, wenn man die Rechtsprechung des BGH aus 2015 berücksichtigt, ebenfalls die Verbrauchereigenschaft für die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft angenommen. Handwerker übersehen dies häufig, was der Wohnungseigentümergemeinschaft im Einzelfall ein Widerrufsrecht einräumt.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

3.4 Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verbraucher im Rechtssinne?

1. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gemäß § 13 BGB gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient.)*
2. Beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten - wie etwa einem Energielieferungsvertrag zur Deckung des eigenen Bedarfs - handelt die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Regel zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken.)*
BGH, Urteil vom 25.03.2015 - VIII ZR 243/13

Hinweis:
Die WEG hat Status eines Verbrauchers. Damit sollte der Handwerker vorsorglich die Widerrufsbelehrung nutzen bzw. nachweisbar eine gestreckte Beauftragung anstreben. Die WEG als Auftraggeber sollte ggfs. das Widerrufsrecht nutzen.

4. Zusammenfassung

Die vorstehend dargestellten neueren Entscheidungen zeigen auf, dass bei fehlender Widerrufsbelehrung der Bauherr als Verbraucher die Chance hat, kostenlos Leistungen zu erhalten. Wichtig ist es, sich frühzeitig beraten zu lassen und ggfs. seine Rechte zu wahren.

Der Handwerker muss darauf achten, sofern er mit einem Verbraucher als Auftraggeber einen Vertrag vereinbart, dass dieser entweder in den eigenen Geschäftsräumen geschlossen wird (Alternative 1) oder aber in Form eines „zeitlich gestreckten Vertragsabschlusses“ (Alternative 2). Es sollte auf jeden Fall die Situation vermieden werden, dass vor Ort der Vertrag geschlossen wird ohne dass parallel dazu zuvor oder danach ein Angebot unterbreitet wird, das dann anzunehmen ist. Lediglich der Ausnahmefall einer „Notreparatur“ (Alternative 3) befreit den Handwerker vor den Gefahren des Widerrufsrechts. Dies ist aber ein sehr auslegungsfähiger und dehnbarer Begriff.
Dem Handwerker ist zu empfehlen, für einen zeitlich gestreckten Vertragsabschluss zu sorgen, wenn der Auftraggeber Verbraucher ist. Ansonsten sollte vorsorglich eine entsprechende Widerrufsbelehrung erfolgen. Keinesfalls mit Leistungen beginnen, ohne dass ordnungsgemäß belehrt wurde. Gerade beim Verbrauchervertrag sind die Folgen wirtschaftlich hart für den Handwerker (Keine Vergütung, kein Wertersatz).

Ihr
Dr. Stangl