



<b>Zeitschrift</b>	BauR - Baurecht
<b>Autor</b>	Anna Stretz
<b>Rubrik</b>	Aufsätze
<b>Referenz</b>	BauR 2022, 554 - 567 (Heft 4)
<b>Verlag</b>	Werner Verlag

Stretz, BauR 2022, 554

Die unklare Baubeschreibung und ihre Auslegung gem. § 650k  
Abs. 2 BGB



von Rechtsanwältin Anna Stretz, München

## I. Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts vom 28.04.2017<sup>1</sup> führte der Gesetzgeber über die Vorschriften in [§ 650j BGB](#) und [Art. 249 §§ 1, 2 EGBGB](#) für Verbraucherbauverträge die Pflicht des Unternehmers ein, dem Verbraucher vorvertraglich eine besonderen Anforderungen an Inhalt und Form unterliegende Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen. Deren Angaben sollen nach [§ 650k Abs. 1 BGB](#) zum Inhalt des Verbraucherbauvertrages werden. Als Verbraucherbauverträge sind dabei gem. [§ 650i BGB](#) solche Verträge zu qualifizieren, durch die ein Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.<sup>2</sup> Die Pflicht zur



Übergabe einer entsprechenden Baubeschreibung gilt nach [Art. 229 § 39 EGBGB](#) für sämtliche seit dem 01.01.2018 abgeschlossenen Verbraucherbauverträge.

Der Gesetzgeber beabsichtigte, mit den neu eingeführten Vorschriften zur Baubeschreibung im Verbraucherbauvertrag ein nach alter Rechtslage offen zu Tage getretenes Verbraucherschutzdefizit zu beseitigen. Die bei Verbraucherverträgen allgemein bestehenden vorvertraglichen Informationspflichten aus [§ 312a Abs. 2 BGB](#) i.V.m. [Art. 246 EGBGB](#) und [§ 312d Abs. 1 BGB](#) i.V.m. [Art. 246a EGBGB](#) fanden nach [§ 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB](#) a.F. gerade bei Verträgen über den Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden keine Anwendung.<sup>3</sup> Diese Bereichsausnahme wurde zwar im Rahmen der seit 01.01.2018 geltenden Fassung des [§ 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB](#) für Verbraucherbauverträge i.S.d. [§ 650i BGB](#) fortgesetzt; das daraus resultierende Informationsdefizit soll jedoch nunmehr durch die neu eingeführte Informationspflicht aus [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 §§ 1, 2 EGBGB](#) kompensiert werden. Die vorvertragliche Pflicht zur Vorlage einer Baubeschreibung soll den in bautechnischen Fragestellungen nur selten bewanderten Verbraucher, der für die Errichtung oder den Umbau seines Hauses häufig auch noch einen wesentlichen Teil seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einsetzt,<sup>4</sup> schützen und seine Rechtsposition stärken. Korrespondierend zur Einführung der Baubeschreibungspflicht nach [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 §§ 1, 2 EGBGB](#) normierte der Gesetzgeber in [§ 650k Abs. 2 BGB](#) eine Auslegungsregel für den Fall, dass eine dem Verbraucher ausgehändigte Baubeschreibung nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht, weil sie unklar oder unvollständig ist.

Ob der Gesetzgeber mit den Vorschriften zur Baubeschreibung im Verbraucherbauvertrag das Ziel eines angemessenen Verbraucherschutzes erreicht hat, erscheint indes fraglich. Auch wenn der Gesetzgeber bestrebt war, einheitliche Regelungen für die Baubeschreibung und deren Auslegung und damit für die Bestimmung des vertraglichen Leistungsinhalts im Verbraucherbauvertrag zu normieren, ist bei der Rechtsanwendung weiterhin zwischen individualvertraglich ausgehandelten Baubeschreibungen und solchen Baubeschreibungen zu unterscheiden, die als Allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. [§§ 305 ff. BGB](#) zu qualifizieren sind. Abhängig von dieser rechtlichen Einordnung könnten sich nicht nur die gesetzlichen Anforderungen an die Darstellung der Baubeschreibung, sondern auch die Rechtsfolgen im Falle fehlerhafter Baubeschreibungen und das hierbei anzuwendende Verbraucherschutzniveau unterscheiden.



## II. Vorüberlegung: Qualifikation der Baubeschreibung als Allgemeine Geschäftsbedingung oder Individualvereinbarung?

Ob es sich bei den Vorgaben der Baubeschreibung um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, bestimmt sich nach den in [§§ 305 ff. BGB](#) geregelten allgemeinen Voraussetzungen. Gem. [§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) kann daher grundsätzlich auch im Bereich der Baubeschreibung vom Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen ausgegangen werden, wenn die dort enthaltenen Angaben als „für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen [zu qualifizieren sind], die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt“.

Dass es sich bei der Baubeschreibung nach [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) um die Beschreibung des angebotenen und zu erstellenden Bauwerks selbst handelt, hindert die Qualifizierung einer Baubeschreibung als Allgemeine Geschäftsbedingung indes nicht; auch die Beschreibung der Hauptleistungspflicht fällt grundsätzlich unter das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen.<sup>5</sup>

Ebenso unproblematisch dürfte für eine Baubeschreibung im Verbraucherbauvertrag die Voraussetzung erfüllt sein, wonach deren Angaben für eine „Vielzahl von Verträgen“ vorformuliert sein müssen ([§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB](#)). Über [§ 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB](#) finden die Grundsätze des AGB-Rechts auf vorformulierte Vertragsbedingungen auch dann Anwendung, wenn diese nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind und der Verbraucher auf Grund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte. Auch für individuelle Bauwerke einmalig erstellte Baubeschreibungen können daher als sogenannte Einmalbedingungen grundsätzlich als Allgemeine Geschäftsbedingungen qualifiziert werden.

Zu diskutieren dürfte jedoch die Frage sein, ob der Anwendungsbereich des AGB-Rechts bei Erfüllung der vorvertraglichen Baubeschreibungspflicht überhaupt eröffnet ist. Zeitlich knüpft die in [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 EGBGB](#) geregelte Informationspflicht an das vorvertragliche Stadium an. Geregelt wird damit (zunächst) das vorvertragliche Rechtsverhältnis, was zu der Annahme führen könnte, eine Vertragsklausel i.S.d. Art. 5 Abs. 2 Buchst. a), 3 KlauselRL<sup>6</sup> läge schon nicht vor, woraus sich ableiten ließe, das Transparenzgebot des Art. 4 Abs. 2 KlauselRL, [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) bilde (jedenfalls im Anwendungsfeld des Bauträgervertrages, § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB)<sup>7</sup> gerade keinen Maßstab für die Erfüllung der vorvertraglichen Baubeschreibungspflicht. Dem steht jedoch entgegen, dass dem AGB-Recht die Sanktionierung (Unwirksamkeit) von Regelungen das vorvertragliche Rechtsverhältnis betreffend nicht unbekannt ist.<sup>8</sup> So regelt bspw. [§ 308 Nr. 1 BGB](#) die Unwirksamkeit



unangemessen langer oder nicht hinreichend bestimmter Annahme-/Ablehnungsfristen in AGB.<sup>9</sup> Rechtsgeschäftlichen Charakter erhält die vorvertragliche Baubeschreibung zudem regelmäßig dadurch, dass sie Teil des Angebots des Unternehmers ist; spätestens kommt ihr dieser jedoch durch den Einbezug der vorvertraglichen Baubeschreibung in den Vertrag nach [§ 650k Abs. 1 BGB](#) zu. Anders als im Bauträgervertrag findet bei Abschluss eines Verbraucherbauvertrages eine notarielle Belehrung unverständlicher Klauseln<sup>10</sup> gerade nicht statt.

Für den so eröffneten Anwendungsbereich des AGB-Rechts wird es daher in der Praxis regelmäßig darauf ankommen, ob die Vorgaben der Baubeschreibung „zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind“ ([§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB](#)). Ob eine konkrete Bestimmung in der Baubeschreibung vorformuliert oder im Einzelnen ausgehandelt wurde, ist dabei zunächst anhand der von der Rechtsprechung zu [§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB](#) entwickelten allgemeinen Kriterien zu bestimmen. Danach muss der Unternehmer den Kerngehalt der konkreten Vorgabe in einer Baubeschreibung ernsthaft zur Disposition stellen und dem Vertragspartner die reale Möglichkeit einräumen, deren Inhalt zu beeinflussen.<sup>11</sup>

Diese Voraussetzung dürfte jedenfalls beim Bauträgervertrag<sup>12</sup> gem. §§ 650u, 650v BGB, auf den die Vorschriften über die vorvertragliche Baubeschreibung ([§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 1, 2 EGBGB](#)) und deren Auslegung ([§ 650k Abs. 2 BGB](#)) über die Verweisungsnorm in § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB entsprechende Anwendung finden, in praktischer Hinsicht kaum erfüllt werden. Bei Bauträgerverträgen handelt es sich regelmäßig um Verträge im Geschosswohnungsbau, durch die lediglich individuelle Miteigentumsanteile an der noch herzustellenden Immobilie veräußert werden; die Herstellungspflicht des Bauträgers bezieht sich hingegen auf die gesamte Immobilie. Nachdem individuelle Änderungen der Baubeschreibung für einzelne Erwerber sich aber regelmäßig auch auf das Gemeinschaftseigentum auswirken können, kann der Bauträger die individuellen Interessen der Erwerber aus rechtspraktischen und wirtschaftlichen Erwägungen nicht akzeptieren. Er wird gegenüber dem Erwerber in der Regel gerade nicht den Kerngehalt der Vorgaben in der Baubeschreibung zur Disposition stellen und ihm nicht die Möglichkeit einräumen, deren Inhalt zu beeinflussen.

Anders verhält es sich beim Verbraucherbauvertrag i.S.v. [§ 650i Abs. 1 BGB](#). Durch ihn wird der Unternehmer zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück des Verbrauchers verpflichtet. Soweit auf Unternehmenseite kein an standardisierten Baubeschreibungen interessierter Fertighaushersteller oder Generalüber- oder -unternehmer auftritt, ist es durchaus denkbar, dass der Unternehmer dem Verbraucher die Möglichkeit einräumt, die Bestimmungen der Baubeschreibung individuell auszuhandeln und so Einfluss auf die Baubeschreibung zu nehmen. Auch in diesem Kontext ist aber weiterhin die gesetzliche Wertung des [§ 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB](#) zu berücksichtigen, wonach die Vorgaben einer Baubeschreibung als vom Unternehmer gestellt gelten, es sei denn sie wurden vom Verbraucher in den Vertrag eingeführt. Im Ergebnis dürften daher auch im Verbraucherbauvertrag die Vorgaben einer



Baubeschreibung in den weit überwiegenden Fällen als Allgemeine Geschäftsbedingungen zu qualifizieren ein; Sonderkonstellationen individuell ausgehandelter Baubeschreibung werden jedoch nicht allein theoretischer Natur bleiben.

### III. Gesetzliche Anforderungen an die Baubeschreibung im Verbraucherbauprojektvertrag

Unabhängig von der rechtlichen Qualifikation der Vorgaben einer Baubeschreibung als Allgemeine Geschäftsbedingung oder Individualvereinbarung sind die gesetzlichen Anforderungen an die Baubeschreibung im Verbraucherbauprojektvertrag vielfältig. Im Hinblick auf die Form verpflichtet der Gesetzgeber den Unternehmer über [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 1 EGBGB](#) zunächst zur vorvertraglichen Bereitstellung der Baubeschreibung in Textform ([§ 126b BGB](#)). Inhaltlich hat die Baubeschreibung gem. [§ 650j BGB](#) neben verbindlichen Angaben zu Fertigstellungszeitpunkt oder -dauer ([Art. 249 § 2 Abs. 2 EGBGB](#)) alle wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes (Art. 249 § 2 Abs. 1

Satz 1 EGBGB), mindestens jedoch die im Katalog des [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 9 EGBGB](#) aufgeführten technischen Angaben zu enthalten.<sup>13</sup>

Darüber hinaus statuiert der Gesetzgeber aber auch Vorgaben für die Darstellung der Baubeschreibung selbst. Sie ergeben sich teilweise unmittelbar aus [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) sowie teilweise mittelbar aus anderen Vorschriften zum Verbraucherbauprojektvertrag und betreffen die Klarheit (nachfolgend unter 1.), Verständlichkeit (nachfolgend unter 2.) und Vollständigkeit (nachfolgend unter 3.) der Baubeschreibung. Die gesetzlichen Anforderungen an diese drei Kriterien der Baubeschreibung werden im nachfolgenden getrennt voneinander und unter besonderer Berücksichtigung eventuell anwendbarer AGB-rechtlicher Vorgaben untersucht.

#### 1. Gebot der Klarheit der Baubeschreibung

##### a) Rechtsgrundlage des Gebotes der Klarheit

Gem. [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) gilt für die Baubeschreibung im Verbraucherbauprojektvertrag das Gebot der Klarheit. Die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Bauwerks sind



„in klarer Weise“ darzustellen. Die Beschränkung des Gesetzeswortlauts auf eine lediglich klare Darstellung der Baubeschreibung kommt auf den ersten Blick überraschend. Im Rahmen anderweitig gesetzlich geregelter vorvertraglicher Informationspflichten<sup>14</sup> hat der Gesetzgeber ausdrücklich eine Darstellung etwaiger Vertragsregelungen in „klarer und verständlicher Weise“ vorgesehen.

Dass es sich bei der Formulierung in [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) um ein redaktionelles Versehen handelt, kann aber wohl dennoch ausgeschlossen werden. Der Gesetzgeber wollte im Rahmen der Pflicht zur vorvertraglichen Baubeschreibung im Verbrauchervertrag bewusst von den gesetzlichen Anforderungen anderweitiger Informationspflichten abweichen.<sup>15</sup> Die Differenzierung wird in den Gesetzesmaterialien mit den teilweise komplexen technischen Informationen zu einem Bauwerk, wie bspw. Angaben zu dessen Wärmedämmung oder technischer Ausstattung, begründet.<sup>16</sup> Nachdem sich der zur Beurteilung einer Verständlichkeit der Baubeschreibung anzuwendende Maßstab an den Kenntnissen eines durchschnittlichen Verbrauchers zu orientieren hätte, würde die entsprechende Darstellung komplexer technischer Informationen zum Bauwerk teilweise unüberwindbare Hürden für den Unternehmer aufstellen. Aus diesem Grund sei die Beschränkung auf eine lediglich klare Darstellung in der Baubeschreibung angebracht. Im Fall von Verständnisproblemen könne der Verbraucher notwendigen Expertenrat hinzuziehen.<sup>17</sup>

An dieser Wertung ändert auch der Umstand nichts, dass der Gesetzgeber selbst an einigen Stellen der Gesetzesbegründung noch davon spricht, die Baubeschreibung müsse auch in verständlicher Weise dargestellt werden.<sup>18</sup> Die entsprechenden Formulierungen sind dem Gang des Gesetzgebungsverfahrens geschuldet und belegen allenfalls ein redaktionelles Versehen im Wortlaut der Gesetzesbegründung selbst. So enthielt der ursprüngliche Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz noch die Vorgabe der Verständlichkeit,<sup>19</sup> welche jedoch dann im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens im Lichte der vorstehend beschriebenen Bedenken aufgegeben wurde. Eine umfassende Streichung des Begriffs in der Gesetzesbegründung ist hingegen unterblieben. Seinen Willen zur Aufgabe des Verständlichkeitsgebotes hat der Gesetzgeber aber weiterhin mit der Formulierung in [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) unterstrichen; die Norm enthält Auslegungsvorschriften nur für den Fall „unvollständiger und unklarer“ Baubeschreibungen, nicht jedoch für den Fall „unverständlicher“ Baubeschreibungen. Im Umkehrschluss liegt es nahe, dass der Gesetzgeber mit den Regelungen zum Verbrauchervertrag auch nur diese beiden Anforderungen positiv regeln wollte.

## b) Anwendungsbereich des Gebotes der Klarheit

Das Klarheitsgebot aus [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) gilt nach seinem Wortlaut für sämtliche Baubeschreibungen im Verbrauchervertrag. Es kommt unabhängig davon zur Anwendung, ob die



Vorgaben in der Baubeschreibung als Allgemeine Geschäftsbedingungen in den Vertrag einbezogen oder im Einzelnen zwischen den Parteien ausgehandelt wurden (vgl. oben unter II.). Eine entsprechende Differenzierung hat der Gesetzgeber weder in der Gesetzesbegründung angelegt noch wäre sie im Rahmen des [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) systematisch geboten, weil selbst bei einer Beschränkung dessen Klarheitsgebots auf individualvertraglich ausgestaltet Baubeschreibungen eine inhaltsgleiche Betrachtung über [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) auch im Rahmen Allgemeiner Geschäftsbedingungen vorzunehmen wäre.

## c) Relevanter Beurteilungsmaßstab zur Wahrung des Gebots der Klarheit

Im Fall einer individuell ausgehandelten Baubeschreibung richtet sich der Inhalt des Klarheitsgebotes ausschließlich nach [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#). Das Erfordernis, die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Bauwerks lediglich „in klarer Weise“ darzustellen, führt zunächst zu einer wesentlichen Entlastung des Unternehmers bei der Erstellung von Baubeschreibungen im Verbrauchervertrag. Nach dem Gesetzeszweck ist es ausreichend, dass die einzelne Bestimmung für den Verbraucher grammatikalisch nachvollziehbar und technisch präzise ist; sie muss allenfalls so klar gefasst sein, dass sie für einen Experten, nicht aber für einen Laien auf dem entsprechenden Gebiet, verständlich ist.<sup>20</sup> Dieses Ergebnis führt in der Praxis der Baubeschreibung dazu, dass mit der Angabe ausschließlich technischer Merkmale der Baustoffe und der Bauweise, wie bspw. der Wärmedurchgangskoeffizienten, der Rohdichte und Wärmeleitfähigkeit von Ziegeln, die Anforderungen an das Klarheitsgebot für Baubeschreibungen gewahrt sein dürften. Das gleiche gilt für die bloße Angabe von DIN-Normen bspw. betreffend den Schallschutz in Gebäuden. Auch ihre Verwendung ist grammatikalisch ohne weiteres nachvollziehbar bzw. technisch präzise und sie erfüllt so die an eine klare Baubeschreibung zu stellenden gesetzlichen Anforderungen aus [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#). Dabei auf Seiten des Verbrauchers auftretende Verständnisschwierigkeiten sind hinzunehmen; sie können jederzeit vom Verbraucher durch Beiziehung eines sachverständigen Ratgebers beseitigt werden. Mehr hat der Gesetzgeber nicht verlangt.<sup>21</sup>

Soweit die Vorgaben der Baubeschreibung als Allgemeine Geschäftsbedingungen zu qualifizieren sind (vgl. oben unter II.), treten neben das Klarheitsgebot aus [§ 650j BGB](#) zusätzlich auch die Voraussetzungen des Klarheitsgebots aus [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#). Zur Wahrung des AGB-rechtlichen Transparenzgebotes wird nämlich neben der (an dieser Stelle noch nicht zu behandelnden) Verständlichkeit der Allgemeinen Geschäftsbedingung auch ausdrücklich deren Klarheit im Sinne des AGB-Rechts verlangt („klar und verständlich“). Dass es sich bei der Baubeschreibung nach [§ 650j BGB](#) um eine Bestimmung der Hauptleistungspflicht handelt, hindert die Anwendbarkeit des [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) nicht; lediglich eine gesonderte Inhaltskontrolle der Baubeschreibung ist nach [§ 307 Abs. 3 Satz 1 BGB](#) ausgeschlossen, weil die Baubeschreibung als Leistungsbestimmung nicht von Rechtsvorschriften abweichen oder diese ergänzen kann. Gleichwohl unterliegen





Beschreibungen der Hauptleistungspflicht nach [§ 307 Abs. 3 Satz 2 BGB](#) weiterhin dem Transparenzgebot des [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) und damit auch dem AGB-rechtlichen Gebot der Klarheit von Vertragsbestimmungen.

Auch wenn die teleologischen Erwägungen zur Einführung des [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) im Rahmen des [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) keine Berücksichtigung finden, dürfte die ergänzende Anwendbarkeit des AGB-rechtlichen Klarheitsgebots im Vergleich zur individualvertraglich ausgehandelten Vorgabe einer Baubeschreibung aber nicht zu erhöhten Anforderungen an die Baubeschreibung selbst führen. Dies folgt aus einer sachgerechten Interpretation der Rechtsprechung des EuGHs zur Auslegung von [Art. 4 Abs. 2 RL 93/13](#).<sup>22</sup> Danach beschränkt sich das Transparenzgebot für Allgemeine Geschäftsbedingungen zwar nicht auf deren bloße Verständlichkeit in formeller und grammatikalischer Hinsicht,<sup>23</sup> sondern verlangt in seiner umfassenden Ausprägung – d.h. unter Berücksichtigung des Gebotes der Klarheit und der Verständlichkeit –, dass die Bestimmung vom Vertragspartner auch nachvollzogen werden kann. Die Ausführungen des EuGHs lassen e contrario aber den Schluss zu, dass es jedenfalls für die Klarheit einer Vertragsbestimmung vollkommen ausreichend ist, wenn diese formell und grammatikalisch präzise formuliert ist. Kommen dabei Fachtermini zur Anwendung, genügt es, diese klar und technisch präzise anzugeben.<sup>24</sup> Dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs technische Fachtermini – sofern es sich nicht um fest umrissene Begriffe der Rechtssprache handelt – nicht die Anforderungen an eine transparente, d.h. verständliche, Baubeschreibung erfüllen,<sup>25</sup> ist irrelevant; die Grenzen einer grammatikalisch nachvollziehbaren und damit klaren Darstellung werden durch die Verwendung derartiger Begrifflichkeiten jedenfalls gewahrt,<sup>26</sup> so dass auch im Bereich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen die Angabe technischer Fachbegriffe und DIN-Normen jedenfalls für die Einhaltung des Gebotes der Klarheit ausreichend sein dürfte.

Im Ergebnis lässt sich somit festhalten, dass der Beurteilungsmaßstab zur Wahrung des Klarheitsgebots identisch ist, unabhängig davon, ob die Vorgaben der Baubeschreibung als Allgemeine Geschäftsbedingungen oder Individualvereinbarungen zu qualifizieren sind.

## d) Erfordernis der Auslegung von Angaben der Baubeschreibung

Von der Frage des relevanten Beurteilungsmaßstabs zu trennen, ist die Frage, wie eine konkret gefasste Angabe in der Baubeschreibung auszulegen ist und ob das so gefundene Auslegungsergebnis das Klarheitsgebot tatsächlich wahrt.





Haben die Parteien des Verbraucherbaupertrages die einzelne Bestimmung in der Baubeschreibung individuell ausgehandelt, sind hierzu die Auslegungsgrundsätze der [§§ 133 , 157 BGB](#) heranzuziehen. Auch in ihrer Qualifikation als Leistungsbeschreibung unterliegt die Baubeschreibung den Auslegungsgrundsätzen der [§§ 133 , 157 BGB](#).<sup>27</sup> Maßgeblich ist ein objektiver Empfängerhorizont unter Berücksichtigung auch konkret-individueller Begleitumstände des Vertragsschlusses.<sup>28</sup>

Anders erscheint es auf den ersten Blick bei baubeschreibenden Angaben in Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen. Für ihre Auslegung gelten die allgemeinen Auslegungsregeln der [§§ 133 , 157 BGB](#) gerade nicht, sondern das Gebot der objektiven Auslegung.<sup>29</sup> Maßgeblich ist der nicht vorgebildete Durchschnittskunde und wie dieser die Formulierung im Vertrag redlicherweise unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstehen kann; individuelle oder einzelfallbezogene Umstände des Vertragsschlusses werden bei der Auslegung allgemeiner Geschäftsbedingungen gerade nicht berücksichtigt.<sup>30</sup> Auch wenn man auf diesem Weg zu einem unterschiedlichen Auslegungsergebnis im Vergleich zur Individualvereinbarung kommen mag, kann dieses Ergebnis im Rahmen des Verbraucherbaupertrages aber nicht zu einer unterschiedlichen Beurteilung im Hinblick auf die Wahrung des Klarheitsgebots führen. Im Anwendungsbereich des Verbraucherbaupertrages nach [§ 650i BGB](#) handelt es sich nämlich stets um Verträge mit einem Verbraucher. Deshalb werden in Umsetzung von [Art. 4 Abs. 1 RL 93/13/EWG](#) bei der Beurteilung der Klarheit der Baubeschreibung über [§ 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB](#) auch stets die konkreten und individuellen Begleitumstände des Vertragsschlusses zu berücksichtigen sein,<sup>31</sup> so dass beide Wege zu demselben Ergebnis kommen dürften.

Neu und beachtenswert ist in diesem Zusammenhang die durch die Reform des Bauvertragsrechtes für den Verbraucherbaupertrag eingeführte Unklarheitenregel in [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#). Zweifel bei der Auslegung der vom Unternehmer geschuldeten Leistung sollen danach zu dessen Lasten gehen. Systemtisch führte der Gesetzgeber die Vorschrift in [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) zusammen mit der Regelung zur ergänzenden Vertragsauslegung nach [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) im Fall unvollständiger oder unklarer Baubeschreibungen ein. Der Anwendungsbereich der neuen Unklarheitenregelung erschöpft sich jedoch nicht in diesen Fallgruppen; vielmehr dürften in Anwendung des [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) auch den Leistungsinhalt charakterisierende Angaben in der Baubeschreibung im Zweifel unklar sein,<sup>32</sup> wenn durch die gegebenen Auslegungsgrundsätze kein eindeutiges Ergebnis gefunden wird.

Der Wortlaut der neuen Unklarheitenregelung in [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) lehnt sich dabei an die AGB-rechtliche Vorschrift des [§ 305c Abs. 2 BGB](#) an. Der Gesetzgeber wollte dessen Rechtsgedanken ausdrücklich auf die Auslegung eines Verbraucherbaupertrages mit einer unvollständigen oder unklaren Baubeschreibung übertragen.<sup>33</sup> Mangels anderweitiger Anhaltspunkte in der Gesetzesbegründung gilt dies unabhängig von der



rechtlichen Qualifikation der Baubeschreibung: Wo bislang über [§ 305c Abs. 2 BGB](#) allein Allgemeine Geschäftsbedingungen zu Lasten des Unternehmers ausgelegt werden konnten, eröffnet der Gesetzgeber dem Verbraucher diesen Vorteil nun auch bei Vorliegen individuell ausgehandelter Vorgaben einer Baubeschreibung. Der Rechtsgedanke des [§ 305c Abs. 2 BGB](#) sollte generell auf den Verbraucherbaupvertrag übertragen werden. Ein Ergebnis, das dem Verbraucher prozessual durch die mit der Unklarheitenregel verbundene Beweislastumkehr deutlich zu Gute kommt.

## 2. Gebot der Verständlichkeit der Baubeschreibung

Die neuen Vorschriften zum Verbraucherbaupvertrag regeln für die Baubeschreibung ein Verständlichkeitsgebot ausdrücklich gerade nicht. Nach dem erklärten Willen des Gesetzgebers sollte es ausreichen, wenn die Baubeschreibung hinreichend klar gefasst ist; ihre Verständlichkeit wollte der Gesetzgeber wegen der damit oftmals verbundenen Darstellungshürden für den Bauunternehmer gerade nicht zur Voraussetzung machen (vgl. oben 1.a). Dennoch dürften die Vorgaben einer Baubeschreibung in einer Vielzahl von Fällen einer europarechtlich gebotenen Verständlichkeitsprüfung unterfallen.

### a) Rechtsgrundlage des Gebotes der Verständlichkeit

Die gesetzliche Grundlage des Verständlichkeitsgebots findet sich dabei naturgemäß nicht in den [§§ 650i ff. BGB](#), sondern im Transparenzgebot des [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#). Die Vorschrift geht zurück auf [Art. 4 Abs. 2](#) und [Art. 5 RL 93/13/EWG](#) und wurde im Rahmen der Schuldrechtsreform in das BGB eingeführt. Der Gesetzgeber normierte mit Einführung des Transparenzgebots die bereits von der Rechtsprechung über [§ 242 BGB](#) entwickelten Grundsätze zur Verständlichkeit von in Allgemeinen Geschäftsbedingungen verwendeten Vertragsbestimmungen<sup>34</sup> und kam damit seiner Verpflichtung aus Art. 288 AEUV (vormals Art. 249 EGV bzw. Art. 189 EWG) zur Umsetzung der [Richtlinie 93/13/EWG](#) des Rates vom 05.04.1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen nach.<sup>35</sup> Ausweislich des eindeutigen Wortlauts von [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) umfasst das Transparenzgebot nicht nur die Klarheit einer vertraglichen Regelung, sondern auch ihre Verständlichkeit für den Verwendungsgegner („klar und verständlich“).



## b) Anwendungsbereich des Gebotes der Verständlichkeit

Anzuwenden ist das Verständlichkeitsgebot aus [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) auf die Baubeschreibung über [§ 307 Abs. 3 Satz 2 BGB](#) nur, wenn es sich bei der einzelnen zu prüfenden Bestimmung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.d. [§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) und nicht um eine individuell ausgehandelte Bestimmung i.S.d. [§ 305 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) handelt (vgl. zur Abgrenzung oben II.). In erstgenanntem Fall tritt es ergänzend neben das ohnehin zu beachtende Gebot der Klarheit aus [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#). Damit dürfte es in den in der Praxis des Verbraucherbauvertrags überwiegenden Fällen, wie bspw. bei Verträgen mit Fertighaushersteller oder Generalüber- oder -unternehmern unter Verwendung standardisierter Baubeschreibungen, zur Überprüfung der einzelnen Bestimmung auch anhand des Kriteriums der Verständlichkeit kommen.

Auf den ersten Blick erscheint diese Differenzierung unangebracht, wollte der Gesetzgeber doch ausweislich der Gesetzesbegründung mit der Regelung in [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) klarstellen, dass es für die Baubeschreibung genügt, wenn diese für den Verbraucher gerade nicht verständlich, sondern lediglich ausreichend klar ist. Nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers sollte es dem Verbraucher zugemutet werden können, zur besseren Verständlichkeit der Baubeschreibung auf den sachverständigen Rat Dritter zurückzugreifen. Dafür, dass diese Erwägung allein für individuell ausgehandelte Baubeschreibungen gelten sollte, geben weder der Gesetzeswortlaut noch die Gesetzesbegründung etwas her.

Es wäre daher durchaus denkbar, aufgrund der teleologischen Erwägungen des Gesetzgebers bei der Einführung der vorvertraglichen Baubeschreibungspflicht in [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) eine den [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) verdrängende Sonderregelung zu sehen, wonach unabhängig von der rechtlichen Einordnung der einzelnen Bestimmung in der Baubeschreibung als Individualvereinbarung oder Allgemeine Geschäftsbedingung lediglich das Gebot der Klarheit zu beachten ist.<sup>36</sup> Rechtspolitisch steht es dem Gesetzgeber im BGB schließlich frei, für Schuldverhältnisse des Besonderen Teils eine abschließende Regelung als *lex specialis* einzuführen, die in dem jeweils sie betreffenden Schuldverhältnis – hier dem Verbraucherbauvertragsrecht – den allgemeinen Regelungen, zu denen aufgrund der systematischen Stellung im Allgemeinen Teil des Schuldrechts auch das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gehört,<sup>37</sup> vorgeht.

Einer Nichtanwendung des dem AGB-rechtlichen Transparenzgebot innewohnenden Verständlichkeitskriteriums auf Angaben einer Baubeschreibung im Verbraucherbauvertrag stehen aber wohl letztlich europarechtliche Vorgaben aus [Art. 8 RL 93/13/EWG](#) entgegen. Die Vorschrift betrifft den mindestharmonisierenden Ansatz der Richtlinie. Danach können die Mitgliedstaaten auf dem durch die Richtlinie geregelten Gebiet mit dem Vertrag



vereinbare strengere Bestimmungen erlassen, um ein höheres Schutzniveau für die Verbraucher zu gewährleisten; nicht zulässig ist es jedoch, den durch die Richtlinie vorgesehenen Verbraucherschutz zu unterlaufen. Der persönliche Anwendungsbereich der [Richtlinie 93/13/EWG](#) betrifft dabei sämtliche Verträge zwischen Gewerbetreibenden und Verbrauchern; ihr sachlicher Anwendungsbereich umfasst auch solche Vertragsbestimmungen, die nicht für eine Vielzahl von Verträgen, sondern nur für einen einzelnen Fall vorformuliert sind. Damit fallen auch die Angaben der Baubeschreibung, die bei Abschluss eines Verbraucherbauvertrages vom Unternehmer gegenüber dem Verbraucher einseitig gestellt und in den Vertrag eingeführt werden, ohne vorher im Einzelnen ausgehandelt zu sein, in den Anwendungsbereich der Richtlinie. Nachdem eine nationale Regelung, die das Schutzniveau der Richtlinie unterläuft, gegen europarechtliche Vorgaben verstößt, kann auch [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) mit seinem Verzicht auf das Gebot der Verständlichkeit nicht als *lex specialis* gegenüber [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) angesehen werden.<sup>38</sup> Vielmehr muss die Vorschrift richtlinienkonform dahingehend ausgelegt werden, dass von der Beschränkung auf das Gebot der Klarheit und dem Verzicht auf das Gebot der Verständlichkeit nur im Fall individuell ausgehandelter Baubeschreibungen ausgegangen werden kann. Allein außerhalb des Anwendungsbereiches der [Richtlinie 93/13/EWG](#) – d.h. ausschließlich im Falle einer individuell ausgehandelten Baubeschreibung – bleibt es dem nationalen Gesetzgeber unbenommen, das in der Richtlinie vorgesehene Verbraucherschutzniveau herabzusetzen.

Dieses Ergebnis läuft dem Schutzgedanken des Rechts über den Verbraucherbauvertrag keinesfalls zuwider. Ein Verbraucher, der eine einzelne Bestimmung in der Baubeschreibung individuell aushandelt und dadurch die Möglichkeit hat, Einfluss auf den Vertrag zu nehmen und die Bestimmung in ihrem Kerngehalt zu ändern, erscheint deutlich weniger schutzwürdig als ein Verbraucher der sich einseitig vorgegebenen Vertragsbestimmungen ausgesetzt sieht. Gleichwohl steht auch dem Verbraucher einer individuell ausgehandelten Bestimmung in der Baubeschreibung ein hinreichendes Schutzniveau über die allgemeinen Vorschriften zur Verfügung: sofern die jedenfalls klare Bestimmung in der Baubeschreibung dazu führt, dass die anerkannten Regeln der Technik und die üblichen Qualitäts- und Komfortstandards nicht eingehalten werden, trifft den Unternehmer eine Hinweispflicht. Der Verbraucher darf nach der Rechtsprechung Aufklärung dahingehend erwarten, dass die angebotene Leistung nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entspricht und deutlich unter den Anforderungen liegt, die der Verbraucher aufgrund der übrigen Bestimmung des Vertrages erwarten darf.<sup>39</sup> Auch wenn der BGH – soweit ersichtlich – in seiner bisherigen Entscheidungspraxis zu einer etwaigen Differenzierung keine Stellung genommen hat, ist davon auszugehen, dass die Hinweispflicht unabhängig davon Anwendung findet, ob es sich bei den Vorgaben einer Baubeschreibung um eine Individualvereinbarung oder Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt. Der Verstoß gegen die Hinweispflicht führt letztlich ebenso zur Annahme einer mangelhaften Leistungserbringung i.S.v. [§ 633 Abs. 2 Satz 1 BGB](#) <sup>40</sup> wie ein Verfehlen der anerkannten Regeln der Technik.



## c) Relevanter Beurteilungsmaßstab zur Wahrung des Gebots der Verständlichkeit

Der relevante Verständlichkeitsmaßstab richtet sich konsequenterweise nach den allgemeinen Grundsätzen des [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) und dem dort geregelten Transparenzgebot; neben einer grammatikalisch und technisch präzisen Formulierung ist zu verlangen, dass die einzelne Bestimmung der Baubeschreibung für den Verbraucher auch hinreichend verständlich ist. Dem Verbraucher muss durch die Baubeschreibung verdeutlicht werden, welche Bauleistung er erhält und was konkret bei dessen Herstellung auf ihn zukommt. Die einzelne Bestimmung muss dabei auch im Kontext mit den übrigen Bestimmungen verständlich sein. Bei Verträgen mit Verbrauchern verlangt der EuGH, dass der Verbraucher die sich für ihn ergebenden wirtschaftlichen Folgen auf Grundlage genauer und nachvollziehbarer Kriterien und unter Berücksichtigung aller ihm zur Verfügung gestellten Informationen (Vertragsunterlagen, Auskünfte, Werbung etc.) eigenständig nachvollziehen kann.<sup>41</sup> Anders als im Rahmen des Klarheitsgebots genügt die Verwendung technische Fachtermini für die Wahrung des Verständlichkeitsgebots damit gerade nicht.<sup>42</sup> Auch eine Baubeschreibung unter Angabe von DIN-Normen dürfte daher ohne nähere Erläuterung nicht verständlich i.S.v. [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) sein.

## d) Erfordernis der Auslegung von Angaben der Baubeschreibung

Von der Frage des relevanten Beurteilungsmaßstabs zu trennen, ist erneut die Frage, wie eine konkret gefasste Angabe in der Baubeschreibung auszulegen ist und ob diese das Verständlichkeitsgebot tatsächlich wahrt.

Im Zusammenhang mit den hier allein einschlägigen Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen richtet sich dies nach den Grundsätzen der objektiven Auslegung. Die [§§ 133](#) , [157 BGB](#) gelten gerade nicht; individuelle oder einzelfallbezogene Umstände des Vertragsschlusses sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.<sup>43</sup> Abzustellen ist vielmehr auf einen durchschnittlich informierten, angemessen verständigen Durchschnittsverbraucher,<sup>44</sup> von dem ein normales Sprach-, Logik, Fach- und Rechenverständnis, nicht jedoch darüberhinausgehende Fähigkeiten erwartet werden können.<sup>45</sup> Wie bereits im Rahmen des Klarheitsgebots (vgl. oben 1.d) finden die konkreten und individuellen Begleitumstände des Vertragsschlusses aber über die in Umsetzung von [Art. 4 Abs. 1 RL 93/13/EWG](#) ins BGB eingefügte Vorschrift des [§ 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB](#) auch in diesem Zusammenhang Berücksichtigung,<sup>46</sup> weil es sich im Anwendungsbereich des Verbrauchervertrages gem. [§ 650i BGB](#) stets um Verträge mit einem Verbraucher handelt. Insoweit kann insbesondere auch der konkrete Verständnishorizont des Verbrauchers nicht unberücksichtigt bleiben. Hat dieser besondere Kenntnisse oder Fähigkeiten, z.B. aus einer anderweitigen Betätigung als Architekt oder Bauunternehmer, sind diese



Fähigkeiten bei der Frage der Verständlichkeit über [§ 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB](#) unabhängig vom Auslegungsmaßstab zu berücksichtigen. Dies kann dazu führen, dass eine Regelung zwar für den durchschnittlichen Verbraucher intransparent ist, ein mit der jeweiligen Materie betrauter Verbraucher sich jedoch nicht auf die Verletzung des Transparenzgebotes berufen kann.<sup>47</sup>

Zweifel bei der Auslegung gehen ebenso zu Lasten des Unternehmers wie im Rahmen des Klarheitsgebots (vgl. oben 1.d). Dies folgt letztlich auch im Anwendungsbereich des AGB-Rechts aus [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#), der als *lex specialis* den allgemeinen Regeln und damit auch der Vorschrift des [§ 305c Abs. 2 BGB](#) vorgeht. [§ 305c Abs. 2 BGB](#) ist zwar auf [Art. 5 Satz 2 der RL 93/13/EWG](#) zurückzuführen und seine vorrangige Anwendung europarechtlich grundsätzlich geboten. Nachdem [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) aber den Mindestschutz der [Richtlinie 93/13/EWG](#) nicht unterläuft, sondern im Fall einer unverständlichen und daher auslegungsbedürftigen Vorgabe in der Baubeschreibung ein gleiches Schutzniveau bietet, verstößt seine unmittelbare Anwendung auch auf Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht gegen den in [Art. 8 der RL 93/13/EWG](#) geregelten mindestharmonisierenden Ansatz. Letztlich ist diese Diskussion jedoch rein theoretischer Natur, da der notwendige Verbraucherschutz im Fall der Nichtanwendbarkeit des [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) andernfalls über [§ 305c Abs. 2 BGB](#) gewahrt wird.

### 3. Gebot der Vollständigkeit der Baubeschreibung

Was schließlich das Gebot der Vollständigkeit der Baubeschreibung betrifft, so findet sich auch dieses jedenfalls nicht ausdrücklich im Wortlaut des [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) wieder. Anforderungen an die Vollständigkeit der Baubeschreibung können aber letztlich aus anderen Vorschriften abgeleitet werden.

#### a) Rechtsgrundlage des Gebotes der Vollständigkeit

Auch wenn der Gesetzgeber in [§ 650j i.V.m. Art. 249 § 1, 2 EGBGB](#) nicht ausdrücklich geregelt hat, dass die Vorgaben der Baubeschreibung auch vollständig sein müssen, nimmt jedenfalls die durch die Reform des Bauvertragsrechts neu eingeführte Auslegungsregel des [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) ausdrücklich auf das Kriterium der Vollständigkeit Bezug. Danach ist der Vertrag, soweit die Baubeschreibung unklar oder unvollständig ist, unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Im Umkehrschluss statuiert der Gesetzgeber dabei aber auch mittelbar das Vollständigkeitsgebot und unterstellt, dass Baubeschreibungen, die nicht vollständig sind, nicht den an sie gestellten gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Diese Wertung





entspricht der gesetzgeberischen Überlegung zur Einführung der Auslegungsregel selbst; sie sollte die Rechtsfolgen einer den Anforderungen nicht genügenden Baubeschreibung regeln<sup>48</sup> und erhebt dadurch das Kriterium der Vollständigkeit zur eigenständigen gesetzlichen Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Baubeschreibung.

## b) Anwendungsbereich des Gebotes der Vollständigkeit

Die rechtliche Einordnung der Baubeschreibung als Individualvereinbarung oder als Allgemeine Geschäftsbedingung hat keinerlei Einfluss auf die Anwendbarkeit des Gebots der Vollständigkeit. Weder der Wortlaut des [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) noch die Gesetzesbegründung legen eine solche Differenzierung nahe.

## c) Relevanter Beurteilungsmaßstab zur Wahrung des Vollständigkeitsgebots

Vor dem Hintergrund der zahlreichen technischen Details, die der Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen mit sich bringen, erscheint das Kriterium der Vollständigkeit eine nur schwer zu überwindende Hürde für den Unternehmer bei der Erstellung einer Baubeschreibung. Eine Baubeschreibung, die sämtliche Bauweisen und Baustoffe, die für das Werk angewendet und verwendet werden, auführt, dürfte ein unüberschaubares und kaum jemals abschließend zu entwerfendes Dokument sein, das aufgrund seines Umfangs auch nicht im Interesse des Verbrauchers ist.

Eine sachgemäße Begrenzung des Vollständigkeitsgebots erscheint daher erforderlich; diese Begrenzung ist unmittelbar der Vorschrift des [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 EGBGB](#) zu entnehmen. Soweit sich der Bauunternehmer bei der Erstellung der Baubeschreibung dabei allerdings auf die in [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 9 EGBGB](#) geforderten Informationen beschränkt, genügt er den Anforderungen an eine vollständige Baubeschreibung im Zweifel aber nicht. Der Gesetzgeber legt in [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 9 EGBGB](#) lediglich den sogenannten Mindestinhalt der Baubeschreibung fest.<sup>49</sup> Dieser Mindestcharakter führt dazu, dass es sich bei den in [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 9 EGBGB](#) angeführten Informationen nicht um eine abschließende Auflistung aller für die Vollständigkeit der Baubeschreibung erforderlichen Informationen handelt. Vielmehr können weitere Informationen im Einzelfall für eine vollständige Baubeschreibung erforderlich sein. Welche Informationen über den Katalog hinaus tatsächlich in die Baubeschreibung aufzunehmen sind, wird über die Generalklausel des [Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB](#) geregelt. Dieser Auffangtatbestand bestimmt, dass der Unternehmer alle „wesentlichen“ Eigenschaften in seiner





Baubeschreibung aufzuführen hat. Das Kriterium der Wesentlichkeit bestimmt daher die Vollständigkeit. Das Fehlen unwesentlicher Eigenschaften kann hingegen nicht zur Unvollständigkeit der Baubeschreibung führen.

## d) Erfordernis der Auslegung von Angaben der Baubeschreibung

Im Fall individuell ausgehandelter Baubeschreibungen unterliegen die Vorgaben der Baubeschreibung unmittelbar den Auslegungsgrundsätzen der [§§ 133](#) , [157 BGB](#) .<sup>50</sup> Unklarheiten gehen dabei nach [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) zu Lasten des Unternehmers.

Auf Grundlage dieser Auslegungsvorschriften ist zu ermitteln, ob die Baubeschreibung eine Lücke aufweist und damit unvollständig ist.<sup>51</sup> Gem. [§ 157 BGB](#) liegt eine Regelungslücke immer dann vor, wenn dem Vertrag eine Bestimmung fehlt, die erforderlich ist, um den zugrunde liegenden Regelungsplan des Vertrages zu verwirklichen.<sup>52</sup> Dieser Regelungsplan ist dabei nicht abstrakt-generell, sondern anhand des konkret im Einzelfall zu erstellenden Bauvorhabens zu bestimmen.<sup>53</sup> Aufgrund seiner Qualifikation als Werk- und Bauvertrag i.S.v. [§ 631 BGB](#) bzw. [§ 650a BGB](#) entspricht es dem Regelungsplan eines jeden Verbraucherbauvertrages, für den Verbraucher ein den vertraglichen Regelungen entsprechendes und funktionstaugliche<sup>54</sup> Gebäude herzustellen. Über die Einführung der Baubeschreibungspflicht im Verbraucherbauvertrag soll zudem gewährleistet werden, dass dem Verbraucher die für die Erreichung dieses Werkerfolges angebotene Leistung umfassend beschrieben wird;<sup>55</sup> es soll ihm ein Preis-/Leistungsvergleich mit anderen Angeboten ermöglicht werden. Im Lichte dieses Gesetzeszwecks können unter den Begriff der (erforderlichen) wesentlichen Eigenschaften (vgl. hierzu oben c)) nur solche Eigenschaften zu verstehen sein, die die Funktion der Leistung für das konkrete Bauvorhaben beschreiben: also all diejenigen Leistungen, die für die Nutzung, den Gebrauch und den Marktwert maßgeblich sind. Im Umkehrschluss sind aber auch nicht sämtliche Eigenschaften der Bauweise oder eingesetzter Baustoffe, die zum Erreichen der geschuldeten Funktion erforderlich sind, zwangsläufig auch als wesentlich einzustufen;<sup>56</sup> sie müssen in der Baubeschreibung nicht aufgeführt werden und ihr Fehlen führt nicht dazu, dass die Baubeschreibung unvollständig und damit lückenhaft ist. Dass derartige zur Erreichung des geschuldeten Erfolges erforderliche Leistungen dennoch im Rahmen der Herstellungsverpflichtung geschuldet sind, bleibt hiervon unberührt.

Die vorstehenden Grundsätze finden auch im Fall baubeschreibender Vorgaben in Gestalt Allgemeiner Geschäftsbedingungen Anwendung. Der zur Bestimmung der Vollständigkeit zu beurteilende Regelungsplan des Verbraucherbauvertrages ist dabei weiterhin anhand des Grundsatzes der objektiven Auslegung zu bestimmen (vgl. oben 1.d). Individuelle Umstände des Vertragsschlusses können – anders als im Zusammenhang mit der Klarheit und Verständlichkeit einer Baubeschreibung – aber bei der Frage der Vollständigkeit nicht über die



Regelung des [§ 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB](#) berücksichtigt werden, da die Vorschrift nur bei der Beurteilung der unangemessenen Benachteiligung i.S.d. [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) (klar und verständlich) anwendbar ist.

## IV. Ergänzende Vertragsauslegung bei Vorliegen unklarer, unverständlicher und unvollständiger Baubeschreibungen

Kommt man bei Anwendung der unter III. erläuterten Darstellung zu dem Ergebnis, dass eine Baubeschreibung unklar, unverständlich oder unvollständig ist, stellt sich die weitere Frage, wie mit solchen Baubeschreibungen in rechtlicher Hinsicht umgegangen werden muss.

### 1. Ergänzende Vertragsauslegung unklarer Baubeschreibungen

#### a) Rechtsgrundlage der ergänzenden Vertragsauslegung

Mit Einführung des [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) normierte der Gesetzgeber eine ausdrückliche Rechtsgrundlage für die ergänzende Vertragsauslegung unklarer Baubeschreibungen.

Die Vorschrift gilt ohne weiteres im Anwendungsbereich individuell ausgehandelter Baubeschreibungen. Aber auch im Anwendungsbereich Allgemeiner Geschäftsbedingungen geht sie den Regelungen des allgemeinen Teils des BGB als *lex specialis* vor. Das AGB-Recht sowie seine europarechtlichen Vorgaben in [RL 93/13/EWG](#) selbst enthalten keine ausdrückliche Regelung zur ergänzenden Vertragsauslegung.<sup>57</sup> Die Vorschrift des [§ 306 Abs. 2 BGB](#) bestimmt lediglich, dass sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften richtet, soweit Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sind. Dispositives Recht, das Lücken in der Bestimmung von Hauptleistungspflichten füllt, sieht das Gesetz nicht vor, so dass nach den Grundsätzen der Rechtsprechung etwaige Lücken des Vertrages mit Hilfe ergänzender Vertragsauslegung zu schließen sind.<sup>58</sup> Zur Anwendung kommen dabei grundsätzlich die Bestimmungen der [§§ 133 , 157 BGB](#) ,<sup>59</sup> die jedoch nach Einführung der Auslegungsregel in [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) als subsidiär und damit nachrangig zu betrachten sind.



## b) Maßstab der ergänzenden Vertragsauslegung

Die Vorschrift des [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) bestimmt, dass der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung auszulegen ist. Ziel des Gesetzgebers war es, den Vertrag bei Mängeln der Baubeschreibung möglichst aufrechtzuerhalten. Unklarheiten sollen so bereinigt und Vertragslücken so gefüllt werden, wie es dem Leistungsniveau der Baubeschreibung im Übrigen entspricht. Der Verbraucher soll sich nicht mit einer geringeren Qualität begnügen müssen oder sich sogar zu einer Kündigung genötigt sehen, weil der Unternehmer dem übrigen Niveau entsprechende Leistungen verweigert.<sup>60</sup>

Maßgeblich bei der Lückenfüllung sollen nach dem Willen des Gesetzgebers erläuternde oder konkretisierende Erklärungen der Vertragsparteien, die konkreten Verhältnisse des Bauwerks und seines Umfeldes, der qualitative Zuschnitt, der architektonische Anspruch und die Zweckbestimmung des Bauwerks sein.<sup>61</sup> Der Gesetzgeber bezieht sich dabei in seiner Gesetzesbegründung ausdrücklich auf die von der Rechtsprechung bisher entwickelten Grundsätze zur ergänzenden Vertragsauslegung auf Basis der [§§ 133](#) , [157 BGB](#) <sup>62</sup> und gibt diesen nunmehr über [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) den Rang eines Gesetzes.

## c) Unklarheitenregelung des [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#)

Über [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) werden schließlich nicht nur Zweifel bei der Frage erfasst, ob die Angabe in der Baubeschreibung ausreichend klar ist. Durch die Unklarheitenregelung gehen vielmehr auch Zweifel bei der ergänzenden Vertragsauslegung selbst und der Frage nach dem übrigen Leistungsniveau des Verbraucherbauvertrages zu Lasten des Unternehmers.<sup>63</sup> Die aus dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen bekannte Regel zu [§ 305c Abs. 2 BGB](#) , wonach bei zwei wirksamen Auslegungsmöglichkeiten die dem Verwendungsgegner, hier Verbraucher, günstigere Auslegung vorzuziehen ist, gilt mit Einführung des [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) nicht mehr nur im Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, sondern kommt dem Verbraucher als bedeutende Beweislastregel auch bei individuell ausgehandelter Baubeschreibung zu Gute. Unabhängig von der rechtlichen Einordnung der Baubeschreibung ist daher stets die dem Verbraucher günstigere ergänzende Vertragsauslegung vorzunehmen.



## 2. Ergänzende Vertragsauslegung unverständlicher Baubeschreibungen

### a) Rechtsgrundlage der ergänzenden Vertragsauslegung

Eine unverständliche Baubeschreibung eröffnet nur dann die Möglichkeit einer ergänzenden Vertragsauslegung, wenn es sich bei ihr um baubeschreibende Vorgaben in Gestalt Allgemeiner Geschäftsbedingungen handelt. Der Gesetzgeber setzt für eine individuell ausgehandelte Baubeschreibung eine verständliche Darstellung gerade nicht voraus (vgl. oben II.2b.); lediglich im Anwendungsbereich Allgemeiner Geschäftsbedingungen führt die unverständliche Angabe in der Baubeschreibung zu einer unangemessenen Benachteiligung i.S.v. [§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) und damit zu einer die ergänzende Vertragsauslegung eröffnenden Unwirksamkeit der Bauvorgabe nach [§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB](#). Rechtsgrundlage für die ergänzende Vertragsauslegung unverständlicher Bestimmungen sind dabei die [§§ 133, 157 BGB](#).<sup>64</sup> Der klare Wortlaut des [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) und die Gesetzesbegründung verbieten im Übrigen einen Rückgriff auf die neu eingeführte Regelung des [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) für den Fall anderweitig unverständlicher Angaben in der Baubeschreibung.

### b) Maßstab der ergänzenden Vertragsauslegung

Trotz der Unanwendbarkeit des [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) dürfte das Ergebnis der ergänzenden Vertragsauslegung unverständlicher Baubeschreibungen, die dem AGB-Recht unterliegen, kein anderes sein, als bei einer Auslegung nach [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#). Der Gesetzgeber normierte mit der Vorschrift die bereits zu den [§§ 133, 157 BGB](#) entwickelten Grundsätze der ergänzenden Vertragsauslegung zu unverständlichen Bestimmungen in Baubeschreibungen<sup>65</sup> ausschließlich für Fälle der Unklarheit und Unvollständigkeit. Mangels Anwendbarkeit des [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) sind diese Grundsätze bei der ergänzenden Auslegung unverständlicher Vorgaben der Baubeschreibung weiterhin unmittelbar heranzuziehen.

### c) Unklarheitenregel des [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#)

Auch Zweifel bei der ergänzenden Vertragsauslegung unverständlicher Baubeschreibungen gehen nach [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) zu Lasten des Verwenders. Letztlich dürfte sich dies auch im Falle unverständlicher Baubeschreibungen, die dem AGB-Recht unterliegen, unmittelbar aus [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) ergeben, der als



lex specialis hier der Unklarheitenregel des [§ 305c Abs. 2 BGB](#) vorgeht. Europarechtlich bestehen hiergegen keine Einwände, da [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) keine das Schutzniveau der [RL 93/13/EWG](#) unterlaufende Regelung enthält (vgl. oben III. 2d).

### 3. Ergänzende Vertragsauslegung unvollständiger Baubeschreibungen

Dogmatische Besonderheiten treten bei der ergänzenden Vertragsauslegung unvollständiger Baubeschreibungen schließlich nicht auf. Unabhängig von der rechtlichen Einordnung der Baubeschreibung als Allgemeine Geschäftsbedingung oder Individualvereinbarung sind die neu eingeführten Regelungen in [§ 650k Abs. 2 BGB](#) anzuwenden. [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) geht dabei den allgemeinen Regelungen der ergänzenden Vertragsauslegung nach den [§§ 133](#) , [157 BGB](#) als lex specialis vor. Dieses Ergebnis hält europarechtlichen Vorgaben stand, da die [RL 93/13/EWG](#) keine Anforderungen an die Vollständigkeit stellt und [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) deshalb nicht im Anwendungsbereich der Richtlinie liegt. Das gleiche gilt für [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) gegenüber [§ 305c Abs. 2 BGB](#) .

## V. Zusammenfassende Bewertung

Erklärtes Ziel des Gesetzgebers war es, bei Verträgen über die Errichtung eines neuen Gebäudes oder bei erheblichen Umbaumaßnahmen ein für den Verbraucher durch die Vorschrift des [§ 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB](#) entstandenes Informationsdefizit zu beseitigen. Dieses Ziel wurde durch die Einführung einer Baubeschreibungspflicht in [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 EGBGB](#) und einer Auslegungsregel in [§ 650k Abs. 2 BGB](#) nicht vollständig erreicht.

Die gesetzliche Vorgabe in [§ 650j BGB](#) i.V.m. [Art. 249 EGBGB](#) und [§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB](#) nach einer klaren und vollständigen Baubeschreibung weist Lücken auf, die es dem Unternehmer eines Verbraucherbauvertrages jedenfalls bei individuell ausgehandelten Baubeschreibungen ermöglichen, sich auf eine klare Darstellung seiner Leistung zu beschränken, ohne eine für den Verbraucher verständliche Formulierung zu wählen. Dies führt zu der widersprüchlichen Situation, dass der Verbraucher im Rahmen kleinerer Baumaßnahmen, also bei Verträgen, die nicht unter [§ 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB](#) fallen, wegen [§ 312a Abs. 2 BGB](#) i.V.m. [Art. 246 EGBGB](#) und [§ 312d Abs. 1 BGB](#) i.V.m. [Art. 246a EGBGB](#) klare und verständliche Informationen erwarten kann, bei individuell ausgehandelten Verträgen über die Errichtung eines vollständig neuen Gebäudes jedoch nicht.



Auf der anderen Seite bewirkt die Regelung in [§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB](#) nun auch bei individuell ausgehandelten Baubeschreibungen eine signifikante Erleichterung für den Verbraucher. Auch bei Baubeschreibungen in Gestalt einer Individualvereinbarung gehen nunmehr Zweifel bei der Auslegung der Anforderungen an Klarheit und Vollständigkeit sowie bei der ergänzenden Vertragsauslegung zu Lasten des Unternehmers. Eine Vorgabe, die bisher lediglich im Bereich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelt war. In dem in der Praxis wohl häufigsten Fall der Allgemeinen Geschäftsbedingungen ändert sich für den Verbraucher bei Übermittlung einer Baubeschreibung, mit Ausnahme der Pflicht, eine solche überhaupt zur Verfügung zu stellen, aber nichts. Auch bereits vor der Reform des Bauvertragsrechts wurde vom Unternehmer gefordert, dass er die Baubeschreibung klar und verständlich fasst. Entsprechende Zweifel gingen auch nach alter Rechtslage zu Lasten des Verwenders.

---



- Anna Stretz, maître en droit ist Partnerin der Kanzlei Pause Oberhauser Stretz Rechtsanwälte PartGmbH und als Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und WEG-Recht im Schwerpunkt in diesen Rechtsgebieten tätig.
- Der vollständige Name des Gesetzes lautet Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren v. 28.04.2017 (BGBl. I 2017, S. 969 ff.).
- Vgl. hierzu: Stretz, in: DLOPS, Das neue Bauvertragsrecht, § 5 Rdnr. 24 ff.; Pause, [BauR 2017, 430](#) ; Glöckner, [BauR 2014, 411](#) .
- Glöckner, [BauR 2014, 411](#) .
- BT-Drucks. 18/8486, S. 24.
- [BGH, Urt. v. 06.12.1984 – IX ZR 115/83](#) , NJW 1985, 848 (849).
- [Richtlinie 93/12/EWG](#) des Rates v. 05.04.1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, ABl. Nr. L 095 v. 21.04.1993, S. 0029–0034.
- Kleine-Möller/Merl/Glöckner, Handbuch des privaten Baurechts, § 4 Rdnr. 215a.
- [BGH, Urt. v. 03.07.1996 – VIII ZR 221/95](#) , NJW 1996, 1686 [OLG Köln 16.01.1996 - HEs 266/95-314]; [BGH, Urt. v. 23.09.2010 – III ZR 246/09](#) , NJW 2011, 139.
- Stoffels, AGB-Recht Rdnr. 111.
- Kleine-Möller/Merl/Glöckner, Handbuch des privaten Baurechts, § 4 Rdnr. 215a.
- Grüneberg, in: Grüneberg, Bürgerliches Recht, § 305 Rdnr. 20; [BGH, Urt. v. 03.11.1999 – VIII ZR 269/98](#) , NJW 2000, 1110.
- Kniffka/Jurgeleit/Pause/Vogel, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 02.02.22, § 650u Rdnr. 183.
- Vgl. zu diesen Vorgaben: Merkle, in: BeckOGK, Stand 01.10.21, § 650j BGB Rdnr. 14 ff.; MünchKomm.-Busche, BGB, § 650j BGB Rdnr. 2 ff.
- Z.B.: [§ 312a Abs. 2 BGB](#) i.V.m. [Art. 246 Abs. 1 EGBGB](#) ; [§ 312j Abs. 2 BGB](#) i.V.m. [Art. 246a EGBGB](#) ; [§ 482 Abs. 1. BGB](#) i.V.m. [Art. 242 EGBGB](#) ; [§ 312d BGB](#) i.V.m. [Art. 246a § 4 Abs. 1 EGBGB](#) .
- Vgl. zur ausdrücklichen Abweichung von [Art. 246 EGBGB](#) : BT-Drucks. 18/8486, S. 73.
- BT-Drucks. 18/8486, S. 73 f.
- BT-Drucks. 18/8486, S. 74.
- BT-Drucks. 18/8486, S. 62, 73.
- [http://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bibliothek/Gesetzesmaterialien/18\\_wp/Bauvertragsrecht/refer.pdf;jsessionid=F8CA5F2948E562282E2828236AF3E0EA\\_2\\_cid368?\\_blob=publicationFile](http://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bibliothek/Gesetzesmaterialien/18_wp/Bauvertragsrecht/refer.pdf;jsessionid=F8CA5F2948E562282E2828236AF3E0EA_2_cid368?_blob=publicationFile) .
- MünchKomm.-Busche, BGB, § 650j BGB Rdnr. 14.
- BT-Drucks. 18/8486, 74.
- [Richtlinie 93/13/EWG](#) des Rates v. 05.04.1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 95/29.
- EuGH, Urt. v. 30.04.2014 – C 26/13, NJW 2014, 2335.
- Merkle, in: BeckOGK, Stand 01.10.21, § 650j BGB Rdnr. 30; Lenkeit, in: Messerschmidt/Voit, Privates Baurecht, § 650j BGB Rdnr. 35.
- [BGH, Urt. v. 08.05.2013 – IV ZR 84/12](#) , NJW 2013, 2739.
- EuGH, Urt. v. 30.04.2014 – C 26/13, NJW 2014, 2335.
- Ellenberger, in: Grüneberg, Bürgerliches Recht, § 133 Rdnr. 3.
- MünchKomm.-Busche, BGB, § 133 Rdnr. 12; Ellenberger, in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, § 133 Rdnr. 9.
- Grüneberg, in: Grüneberg, BGB, § 305c Rdnr. 16; [BGH, Urt. v. 20.01.2016 – VIII ZR 152/15](#) , NJW-RR 2016, 526; [BGH, Urt. v. 03.12.2014 – VIII ZR 224/13](#) , WuM 2015, 80.
- Grüneberg, in: Grüneberg, BGB, § 305c Rdnr. 16; Ellenberger, in: Grüneberg, BGB, § 133 Rdnr. 12.
- Grüneberg, in: Grüneberg, BGB, § 310 Rdnr. 19; [BGH, Urt. v. 25.03.2015 – VIII ZR 243/13](#) , NJW 15, 3228; [BAG, Urt. v. 23.09.2010 – 8 AZR 897/08](#) , NJW 11, 408.





- [32](#) Glöckner, VuR 2016, 163, 165.
- [33](#) BT-Drucks. 18/8486, S. 62.
- [34](#) BGH, Urt. v. 24.11.1988, BGHZ 106, 42–53; [BGH, Urt. v. 17.01.1989 – XI ZR 54/88](#), BGHZ 106, 259 (268).
- [35](#) Vgl. [EuGH, Urt. v. 10.05.2001 – C-144/99](#), NJW 2001, 2244 (2245).
- [36](#) Retzlaff, in: Grüneberg, BGB, Art. 249 § 2 EGBGB Rdnr. 2.
- [37](#) MünchKomm.-Basedow, BGB, Vor § 305 BGB Rdnr. 18.
- [38](#) Karczewski, NZBau 2018, 328.
- [39](#) [BGH, Urt. v. 04.06.2009 – VII ZR 54/07](#), [BauR 2009, 1288 \(1291\)](#).
- [40](#) [BGH, Urt. v. 08.11.2007 – VII ZR 183/05](#), [BauR 2008, 344 \(351\)](#).
- [41](#) MünchKomm.-Wurmnest, BGB, § 307 Rdnr. 64; EuGH, Urt. v. 30.04.2014 – C-26713, NJW 2014, 2335.
- [42](#) [BGH, Urt. v. 08.05.2013 – IV ZR 84/12](#), NJW 2013, 2739.
- [43](#) Grüneberg, in: Grüneberg, BGB, § 305c Rdnr. 16; BGH, Urt. v. 20.01.2016 – VII ZR 152/15, NJW-RR 2016, 526 [\[BGH 20.01.2016 - VIII ZR 152/15\]](#).
- [44](#) EuGH, Urt. v. 30.04.2014 – C-26/13, NJW 2014, 2335.
- [45](#) MünchKomm.-Wurmnest, BGB, § 307 Rdnr. 64.
- [46](#) Grüneberg, in: Grüneberg, BGB, § 310 Rdnr. 19; [BGH, Urt. v. 25.03.2015 – VIII ZR 243/13](#), NJW 2015, 3228; [BAG, Urt. v. 23.09.2010 – 8 AZR 897/08](#), NJW 2011, 408.
- [47](#) Grüneberg, in: Grüneberg, BGB, § 310 Rdnr. 21; zum Meinungsstand: MünchKomm.-Basedow, BGB, § 310 BGB Rdnr. 108 ff.
- [48](#) BT-Drucks. 18/8486, S. 62.
- [49](#) BT-Drucks. 18/8486, S. 73; Merkle, in: BeckOGK, Stand 01.10.21, § 650j BGB Rdnr. 16.
- [50](#) Ellenberger, in: Grüneberg, Bürgerliches Recht, § 133 Rdnr. 3.
- [51](#) Merkle, in: BeckOGK, § 650k BGB Rdnr. 16.
- [52](#) Ellenberger, in: Grüneberg, Bürgerliches Recht, § 157 Rdnr. 3.
- [53](#) Merkle, in: BeckOGK, § 650k Rdnr. 14.
- [54](#) Kniffka/Jurgeleit/von Rintelen, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 15.11.21, § 631 Rdnr. 232; Kniffka, in: Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, Teil 6 A II. 1. a) Rdnr. 18.
- [55](#) BT-Drucks. 18/8486, S. 62.
- [56](#) Kniffka/Jurgeleit/Pause/Vogel, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 15.11.21, § 650u Rdnr. 186.
- [57](#) MünchKomm.-Basedow, Bürgerliches Gesetzbuch, § 306 Rdnr. 5.
- [58](#) [BGH, Urt. v. 03.11.1999 – VIII ZR 269/98](#), NJW 2000, 1110 (1114); [BGH, Urt. v. 04.07.2002 – VII ZR 502/99](#), NJW 2002, 3098.
- [59](#) [BGH, Urt. v. 03.11.1999 – VIII ZR 269/98](#), NJW 2000, 1110 (1114); [BGH, Urt. v. 04.07.2002 – VII ZR 502/99](#), NJW 2002, 3098; [BGH, Urt. v. 31.07.2013 – VIII ZR 162/09](#), NJW 2013, 3647; [BGH, Urt. v. 13.04.2010 – XI ZR 197/09](#), NJW 2010, 1742.
- [60](#) BT-Drucks. 18/8486, S. 62.
- [61](#) BT-Drucks. 18/8486, S. 62.
- [62](#) [BGH, Urt. v. 14.06.2007 – VII ZR 45/06](#), NZBau 2007, 574; BGH, Urt. v. 27.11.2013 – VII ZR 275/12, NZBau 2014, 160 [\[BGH 21.11.2013 - VII ZR 275/12\]](#); OLG München, Urt. v. 24.04.2018 – 28 U 3042/17, IBR 2018, 392.
- [63](#) Glöckner, VuR 2016, 163 (165).
- [64](#) MünchKomm.-Basedow, Bürgerliches Gesetzbuch, § 306 Rdnr. 31 ff.
- [65](#) [BGH, Urt. v. 14.06.2007 – VII ZR 45/06](#), NZBau 2007, 574; BGH, Urt. v. 27.11.2013 – VII ZR 275/12, NZBau 2014, 160 [\[BGH 21.11.2013 - VII ZR 275/12\]](#); OLG München, Urt. v. 24.04.2018 – 28 U 3042/17, IBR 2018, 392.