



Neues Bauvertragsrecht Mehr Schutz für Nestbauer



Rechtsanwalt Olaf Lenkeit ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht. www.arge-baurecht.com

Ab 1.1.2018 gilt das neue Bauvertragsrecht, das Ihnen beim Hausbau gesetzlich mehr Sicherheit verspricht. Unser Autor, Rechtsanwalt Olaf Lenkeit, stellt die wichtigsten Änderungen und Konsequenzen für private Bauherren vor.

Bauprojekte in Deutschland werden juristisch derzeit auf Basis des Werkvertragsrechts aus dem 19. Jahrhundert abgewickelt. Die schon etwas betagten gesetzlichen Regelungen gelten sowohl für die Anfertigung von Schuhen oder die Reparatur eines Autos als auch für den Bau eines Hauses oder gar eines Flughafens. Dies soll sich nun mit dem neuen Bauvertragsrecht ändern.

Für Bauverträge, die nach dem 1. Januar 2018 geschlossen werden, gilt erstmals ein eigenständiges

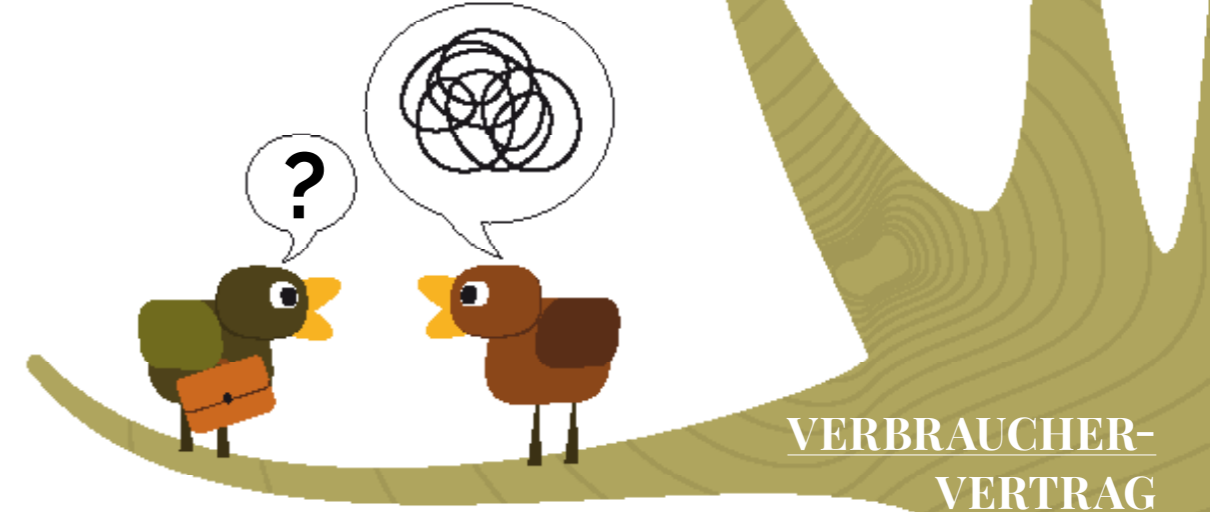
Bauvertragsrecht. Damit finden die Besonderheiten eines Bauvertrages endlich einen gesetzlichen Rahmen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Neben den allgemeinen Werkverträgen wird es ein gesondertes Kapitel zum Bauvertrag, aber auch gesonderte Abschnitte mit speziellen Regelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag sowie zum Bauträgervertrag geben.

Dass der Gesetzgeber auch die spezifischen Bedingungen berücksichtigt hat, denen ein Verbraucher beim Bau eines Hauses ausgesetzt ist, ist besonders erfreulich. Das Bauvertragsrecht beinhaltet ein eigenes Kapitel für den Verbraucherbauvertrag. Die in diesem Kapitel geregelten Vorschriften sind zwingendes Recht, der Unternehmer kann sie also nicht durch die Vertragsgestaltung umgehen.

Neu: Widerrufsrecht

Beim Verbraucherbauvertrag bekommt der Verbraucher das Recht, den bereits geschlossenen Vertrag,



formlos und ohne Angabe von Gründen, innerhalb einer Frist von bis zu 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen. Der Verbraucher erhält damit die Möglichkeit, den Vertragsschluss noch einmal zu überdenken und insbesondere mit einem unabhängigen Experten die Rahmenbedingungen genau zu prüfen.

Es empfiehlt sich, die Ausübung des Widerrufs beweisen zu können, wenn hiervon Gebrauch gemacht wird. Der Unternehmer muss den Verbraucher über die Möglichkeit zu widerrufen ordnungsgemäß belehren. Damit diese Belehrung für die Unternehmer erleichtert wird, hat der Gesetzgeber eine Musterwiderrufsbelehrung bereitgestellt. Verwendet der Unternehmer diese Musterwiderrufsbelehrung ohne inhaltliche Abweichungen, ist er auf der sicheren Seite.

Belehrungspflicht

Belehrt der Unternehmer den Verbraucher nicht, oder nicht ordnungsgemäß, verlängert sich die Widerrufsfrist automatisch bis zu 12 Monaten und 14 Tagen, beziehungsweise bis zu dem Zeitpunkt, an dem der Unternehmer die geschuldete Leistung vollständig erbracht hat. Allerdings besteht dann für den Unternehmer die Möglichkeit, die bereits erbrachte Teil-Leistung abzurechnen und hierfür einen Wertersatz zu erhalten, der wie die vertraglich vereinbarte Vergütung berechnet wird.

Sind also bereits Leistungen erbracht, sollte der Verbraucher gut überlegen, ob er den Vertrag noch widerrufen will, weil durch den Widerruf auch etwaige Mängelansprüche entfallen.

Präzise Leistungsbeschreibung

Der Unternehmer muss den Verbraucher über die zukünftig zu erbringenden Bauleistungen vor Vertragsschluss hinreichend informieren. Das liegt auch in seinem Interesse, weil das neue Gesetz vorsieht, dass Unklarheiten in der Leistungsbeschreibung zu Lasten des Unternehmers gehen.

Die Baubeschreibungen müssen zukünftig mindestens die im Gesetz aufgeführten Angaben enthalten, wie z.B. die allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes, Art und Umfang der angebotenen Leistungen, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung. Die Leistungsbeschreibungspflicht gilt allerdings nicht für Bauherren, die mit einem eigenen Architekten planen, weil die Beschaffenheits- und Qualitätsvorgaben dann typischerweise nicht vom Unternehmer, sondern vom Architekten vorgegeben werden.

Besserer Verbraucherschutz

Private Bauherren können, durch die verbindlichen Beschreibungen der Bauleistungen, künftig Angebote deutlich besser miteinander vergleichen, da sie nicht nur den Preis als Angabe haben. Außerdem hat der Bauherr bessere Möglichkeiten zu überprüfen, welche Leistungen geplant und welche Leistungen erbracht worden sind.

Der eingeschaltete Bauherrenberater kann deutlich leichter einen Vergleich zwischen der Beschaffenheit der beschriebenen und der

Man spricht von einem Verbrauchervertrag, wenn ein Verbraucher einen Unternehmer mit einem Hausneubau oder erheblichen Umbaumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, beauftragt. Diese besonders geregelte und geschützte Vertragsform gilt vor allem für Verträge mit Generalunternehmern und Generalübernehmern oder Fertighausanbietern. Wenn verschiedene, einzelne Gewerke ein Gebäude durch Beauftragung neu errichten, liegt kein Verbraucherbauvertrag vor. Entscheidend ist die Anzahl der beteiligten Gewerke: ein Bauunternehmer kann den Verbrauchervertrag nicht umgehen, wenn er beispielsweise den Bau in ein Rohbaupaket und ein Ausbaupaket aufteilt. Auch hier gilt der Verbraucherbauvertrag. Der Verbraucherbauvertrag ist nicht mit dem Bauträgervertrag zu verwechseln. Hierfür gelten besondere Bestimmungen.



Ich möchte einen klaren Zahlungsplan und einen Fertigstellungstermin!



ZAHLUNGS- SICHERHEITEN

Auf die Möglichkeit der Fertigstellungssicherheit muss der Vertrag des Bauunternehmers deutlich und im Zusammenhang mit dem Zahlungsplan hinweisen. Es genügt nicht die gesetzliche Regelung im Vertragstext zu erwähnen. Will der Bauunternehmer mit dem Bauherren im Verbraucherbaupvertrag seinerseits eine Zahlungssicherheit vereinbaren, so ist für neue Verträge die Höhe dieser Zahlungssicherheit begrenzt auf 20 Prozent der Gesamtbausumme oder die Höhe der nächsten Abschlagszahlung.

ausgeführten Leistung vornehmen. Neu ist auch, dass Unternehmer in Zukunft verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwerks zu treffen haben. Wenn der Beginn der Bauleistung noch nicht feststeht, ist mindestens die Dauer der Baumaßnahme anzugeben. Das erleichtert es dem Bauherren, verlässlich zu planen.

Das neue Gesetz verpflichtet den Unternehmer das Bauvorhaben zu dokumentieren und jegliche Unterlagen spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens zu übergeben. Das ist zwar ein Fortschritt für den Verbraucher, allerdings kann er sich nicht aller Unterlagen sicher sein, die er unter Umständen benötigt, um die Qualität der Bauleistung prüfen zu können.

Es ist daher zu empfehlen, dass der Bauherr mithilfe eines Bauherrenberaters schon im Rahmen des Vertragsschlusses eine Liste oder Aufstellung derjenigen Dokumente erstellt, die bei Baubeginn, während der Bauausführung und spätestens zur Abnahme benötigt werden.

Leistungsbezogene Vergütung

Viele Zahlungspläne von Unternehmern sehen zu Beginn der Baumaßnahme deutlich höhere Zahlungen vor, als dies dem erreichten Wert der Bausubstanz entspricht. Ausbaugewerke und vor allem die immer hochwertiger werdende Haustechnik sind in solchen Zahlungsplänen meist nur ungenügend berücksichtigt. Der Bauherr muss auch künftig mit dem Unternehmen einen angemessenen Zahlungsplan verhandeln.

Hierbei unterstützt ihn das neue Gesetz doppelt: Erstens hat er die Möglichkeit, das Unternehmen während des Bauvorgangs nur in Höhe der bereits erbrachten Leistung zu vergüten. Zweitens sieht das Gesetz vor, dass im Bereich des Verbraucherbaupvertrages die Höhe der während des Bauverlaufes zu leistende Abschlagszahlungen den

Gesamtwert von 90 Prozent der Vergütung nicht überschreiten darf.

Mit anderen Worten: Es steht dem Bauherren zum Schluss des Bauvorhabens noch eine Restvergütung zur Verfügung, die er bei Mängeln an der Bausubstanz einbehalten kann. Es bleibt zudem bei der bereits jetzt bestehenden Regelung, nach der der Bauunternehmer eine zusätzliche Fertigstellungssicherheit in Höhe von 5 Prozent der Bausumme bereitstellen muss, wenn er Abschlagszahlungen erhalten will.

Es gilt das neue Baurecht

Selbstverständlich gelten für den Verbraucherbaupvertrag auch allgemeine Regelungen des neuen Baurechts. Erstmals ist es gesetzlich möglich, den Vertrag zu ändern und zusätzliche Leistungen oder die Änderung von Leistungen anzuordnen. Dem Unternehmer verbleibt allerdings der Einwand, dass ihm die Ausführung dieser zusätzlichen Leistungen nicht zumutbar ist. Das Gesetz stellt die Möglichkeit zur Verfügung, ein gerichtliches Eilverfahren zu betreiben, wenn sich die Vertragspartner nicht einigen können.

Kommt es doch trotz allem zu einem Zerwürfnis zwischen den Bauvertragsparteien, so ist künftig im Gesetz auch eine ausdrückliche Regelung zur schriftlichen Kündigung aus wichtigem Grunde aufgenommen. Dabei ist der besondere Kündigungsgrund der Insolvenz des Bauunternehmers nicht erwähnt. Dieser Kündigungsgrund muss also immer im Einzelfall geprüft werden.

Wird der Bauvertrag vorzeitig beendet oder ist der Bauherr der Meinung, dass die vom Unternehmer erbrachte Leistung noch nicht abnahmereif ist, ist eine gemeinsame Zustandsfeststellung vorzunehmen. Ein Fernbleiben wäre für den Bauherren auch besonders gefährlich, weil vermutet wird, dass Mängel, die bei dieser Zustandsfeststellung nicht festgehalten sind,

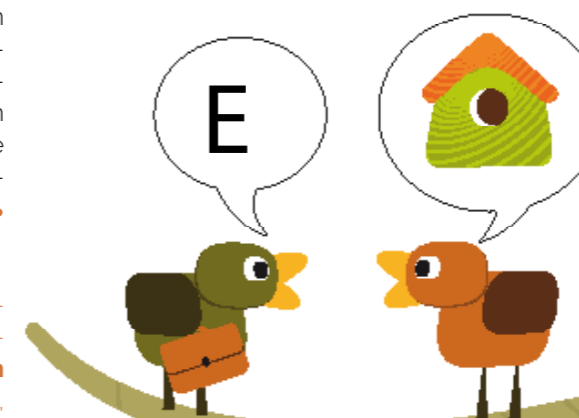
vom Bauherren selbst verursacht worden sind, wenn dieser das Bauwerk bereits in Besitz genommen hat. In jedem Fall sollte kein Bauherr ohne vorherige rechtliche Beratung den Bauvertrag kündigen.

Zwar gilt das neue Bauvertragsrecht erst ab dem 1. Januar 2018, allerdings steht es Bauunternehmen frei, die verbraucherschützenden Regelungen des Verbrauchertrags bereits jetzt in ihren Verträgen anzubieten. Wer also noch in diesem Jahr bauen will, sollte diese Möglichkeit beim Einholen von Angeboten erfragen. Olaf Lenkeit •

Auf der Internetseite der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht, www.arge-baurecht.com finden Sie weitere hilfreiche Tipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema Hausbau.

„Der Verbraucherbaupvertrag kann nicht durch ‚clevere‘ Vertragsgestaltung umgangen werden.“

Rechtsanwalt Olaf Lenkeit



Das Original.

