

Was nicht drinsteht, kostet extra!



Rechtsanwältin Nadine Peters,
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht und Mitglied
in der ARGE Baurecht

Das seit Anfang des Jahres geltende neue Bauvertragsrecht bringt einige Vorteile für private Bauherren. Dazu gehören die neuen Regelungen für die Bauleistungsbeschreibung. Darin müssen Bauunternehmer detailliert beschreiben, welche Leistungen sie erbringen werden. Dennoch sollten Bauherren hier ganz genau hinschauen. Unsere Expertin, Rechtsanwältin Nadine Peters, erläutert warum.

Bauherr: „Die Fensterfront haben wir uns aber anders vorgestellt!“ Bauunternehmer: „Andere Fenster sind nicht im vereinbarten Pauschalpreis enthalten, die kosten extra!“ So oder so ähnlich beginnen viele Streitigkeiten zwischen Bauherren und Bauunternehmer bei der Realisierung des Traums vom Eigenheim. Grund sind die im Vertrag unzureichend definierten Leistungen und der dafür zu entrichtende Preis.

Um diesem Ärger vorzubeugen, sollten Verträge nur mit einer umfassenden Bau- oder Bauleistungsbeschreibung geschlossen werden. Seit Anfang des Jahres sind Bauunternehmen verpflichtet, Verbraucherverträge mit einer konkreten Beschreibung der zu erbringenden Leistungen auszustatten.





Das muss drinstehen!

Der Mindestinhalt der Baubeschreibung ist aus **Art. 249 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)** zu entnehmen, der folgendermaßen lautet:

(1) In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen. Sie muss mindestens folgende Informationen enthalten:

1. Allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,
 2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,
 3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
 4. gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
 5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,
 6. gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus,
 7. gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
 8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
 9. gegebenenfalls Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.
- (2) Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.

Grundlage dafür ist das neue Bauvertragsrecht, das für alle seit dem 1. Januar 2018 geschlossenen Verträge Informationspflichten für Unternehmen vorsieht und privaten Bauherren ein Widerrufsrecht einräumt. Soweit so gut. Allerdings müssen Verbraucherbaupverträge bestimmte Voraussetzungen erfüllen, um als solche gelten zu können: Erstens: Unternehmen müssen mit dem Bau eines neuen Gebäudes oder mit erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude beauftragt werden.

Und zweitens: Bauherren müssen einen (General-)Unternehmer mit der Errichtung des Gebäudes beauftragt haben. Schließen sie Verträge mit mehreren Unternehmern über jeweils ein Gewerk, liegen schon aus diesem Grund keine Verbraucherbaupverträge vor.

Auch wenn Sie mit einem Planer auf Basis eines Architektenvertrags bauen und die Bauausführung durch weitere Unternehmen geschieht, liegt also kein Verbraucherbaupvertrag vor und die besonderen

Schutzrechte entfallen. Dazu gehört unter anderem auch die Pflicht zur Vorlage einer Baubeschreibung – damit geht ein wesentlicher Vorteil des neuen Bauvertragsrechts für private Bauherren verloren.

Ein Muss: die Baubeschreibung

Die neuen Regelungen für den Verbraucherbaupvertrag schreiben nämlich vor, dass der Unternehmer rechtzeitig vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung in Textform vorlegen muss. Damit kann der private Bauherr prüfen, welche Leistungen Gegenstand des Vertrages sein sollen. Darüber hinaus eröffnet sich ihm die Möglichkeit, einen sachverständigen Dritten einzubeziehen oder das Angebot mit dem von Mitbewerbern zu vergleichen.

Die ebenfalls erforderlichen Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung oder der Bauzeit sollen dem Verbraucher eine zulässige Finanzierungsplanung, die Kündigung des bisherigen Mietvertrags und die Planung des Umzugs ermöglichen.

Alle in der Baubeschreibung enthaltenen Informationen werden inhaltlich und zeitlich zum Vertragsvollstand und somit fester Bestandteil rechtlich verbindlicher Vereinbarungen.



Foto: beeboys, adobestock.com

Anschriften Seite 83

Die Angaben in der Bauleistungsbeschreibung müssen klar und für einen Verbraucher mit durchschnittlichen Kenntnissen verständlich sein. Der Gesetzesbegründung zufolge, könne der Verbrauchermaßstab für die meist komplexen technischen Informationen allerdings nicht gelten. Es sei lediglich notwendig, klare Informationen zu formulieren, die der Verbraucher bei Bedarf mit Hilfe von Fachleuten „übersetzen“ kann. Unternehmen können ihre Leistungen demnach fachlich „verklausuliert“, also unverständlich, ausdrücken, was dem eigentlich angestrebten Verbraucherschutz entgegensteht. Immerhin gehen Unklarheiten aber zu Lasten des Unternehmers.

Klar und verständlich, oder?

Auch eine funktionale Baubeschreibung ist nach wie vor zulässig. Diese beschreibt die wesentliche Beschaffenheit des Bauwerks ohne vollständige, detaillierte Beschreibung der geschuldeten Leistung. Dabei müssen nur die wesentlichen Eigenschaften klar erfasst sein, sodass es schwerpunktmäßig um die Informationen geht, die für die Nutzung und den Gebrauch entschei-

dend sind oder die den Marktwert bestimmen. So würde beispielsweise in Bezug auf den Schallschutz die Angabe eines dB-Wertes oder der Hinweis auf die Einhaltung einer einschlägigen technischen Norm ausreichen, während die Angabe der hierfür erforderlichen Bauweise nicht erforderlich ist. Der sich daraus ergebende Schallschutz muss aber zudem für den technischen Laien verständlich beschrieben werden.

Wann können wir einziehen?

Im Gegensatz dazu ist die Angabe des Fertigstellungsdatums in der Bauleistungsbeschreibung verbindlich. Ist das Bauwerk an diesem Tag nicht fertiggestellt, befindet sich der Unternehmer ohne Mahnung in Verzug. Um dies zu vermeiden, wird der Unternehmer gern nur die Dauer der Arbeiten angeben, die dann verbindlich ist. Da sie von einem bestimmten Ereignis an berechnet werden kann, kommt auch hier ein Verzug ohne Mahnung in Betracht. Hält der Unternehmer eine Fertigstellungsfrist nicht ein, hat der Verbraucher einen Scha-

Im Internet, unter www.arge-baurecht.com, finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema Bauen.



Foto: Wisiel, adobestock.com

ARCHITEKTUR FÜR DIE SINNE

T +49 2747 8009-0
hallo@davinci-haus.de

DAVINCI HAUS
www.davinci-haus.de

Vertrag ohne Baubeschreibung?

Laut Gesetz ist die Bauleistungsbeschreibung nicht Voraussetzung dafür, dass ein Verbraucherbaupvertrag wirksam gilt. Da die Leistungen in diesem Fall nicht näher definiert sind, sind die geschuldeten Leistungen Auslegungssache. Basis dafür sind wiederum die vor Vertragsschluss zwischen den Parteien ausgetauschten Informationen. Zu berücksichtigen sind dabei sämtliche vertragsbegleitende Umstände, insbesondere der Komfort- und Leistungsstandard des übrigen Vertrages. Es kommen aber auch Angaben in Prospekten, Exposés und auf Werbeschildern in Betracht, sodass auch anpreisende Aussagen, wie „Villa mit unverbaubarem Blick“ herangezogen werden. Verbleibende Zweifel gehen jeweils zu Lasten des Unternehmers.



Foto: Rattana.R., adobestock.com

denersatzanspruch, beispielsweise in Form längerer Mietkosten. Außerdem können die Parteien für die Überschreitung der Fertigstellungsfrist eine Vertragsstrafe vereinbaren. Schließlich kann der Verbraucher bei Fristüberschreitung und Abwägung der Umstände des Einzelfalls sogar berechtigt sein, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

Über den gesetzlichen Mindestinhalt hinaus sind weitergehende Informationen in der Bauleistungsbeschreibung, insbesondere eine preisliche Bewertung der aufgeführten Leistungsteile durch den Unternehmer möglich. Diese Preise könnten vom Unternehmer herangezogen werden, um die Höhe von Abschlagszahlungen zu begründen oder um im Falle einer Kündigung die erbrachten und nicht erbrachten Leistungen zu bewerten. Deshalb könnte der Unternehmer die anfänglichen Leistungsphasen höher bewerten als die späteren, um die Vergütung schneller zu verdienen. Verbraucher sollten auf eine angemessene Verteilung achten.

Private Bauherren sollten die Bauleistungsbeschreibung des Bauunternehmens durch einen Experten prüfen lassen, um Un-

klarheiten und sprachliche „Beschönigungen“ zu erkennen. So kursieren irreführende Formulierungen wie „Ausführung nach DIN“, wengleich dies eine Mindestanforderung darstellt, die so wieso nicht unterschritten werden darf, oder „Ausführung nach Statik“, was bedeutet, dass unter den möglichen Ausführungsvarianten die billigste gewählt wird. Begriffe wie „energiesparend“, „hochwertig“ oder „erstklassige Bauweise“ sind dagegen nichtssagend.

Experten einbeziehen

Auch bei kleineren Baumaßnahmen, die nicht unter den Verbraucherbaupvertrag fallen, sollten Verbraucher Vertragsinhalte so konkret wie möglich beschreiben und bei kostenintensiven Maßnahmen sicherheitshalber einen Experten einbeziehen.

Vorab kann auch jeder Bauherr die Baubeschreibungen der Unternehmer anhand von Checklisten der Verbraucherzentralen auf ihre Vollständigkeit prüfen. Ansonsten hilft immer auch ein baurechtlich spezialisierter Rechtsanwalt. Die Kosten dafür sind im Vergleich zu den Baukosten überschaubar.

Nadine Peters •