

aktuell

Das neue Bauvertragsrecht unter der Lupe

Am 31.03.2017 wurde ein neues Bauvertragsrecht auf den Weg gebracht. Das Gesetz sorgt für mehr Sicherheit und Transparenz beim Abschluss von Bauverträgen. Welche Neuerungen und rechtlichen Vorteile sich für private Bauherren daraus ergeben, erklären wir in diesem Ratgeberblatt.

Ab wann gelten die neuen Regelungen?

Das Gesetz ist zum Jahresbeginn 2018 in Kraft getreten und findet seine Anwendung für alle Bauverträge, die ab dem 01. Januar 2018 abgeschlossen wurden. Für Verträge bis zum 31. Dezember 2017 gelten die neuen gesetzlichen Regelungen nicht.

Wie ist das Gesetz aufgebaut?

Mit dem neuen Bauvertragsrecht hat der Gesetzgeber für den Baubereich das veraltete und zu knapp gehaltene Werkvertragsrecht reformiert. Wo zuvor nur ca. zwei Dutzend Paragraphen komplexe Bauverträge regelten, wird das Gesetz nun von Grund auf neu strukturiert.

Private Bauherren profitieren von den Bestimmungen des neu gestalteten Werkvertragsrechts, des Bauvertrags und der speziellen Besonderheiten zum sogenannten Verbraucherbauprojektvertrag, der erstmals im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) definiert worden ist.

Was ist ein Verbraucherbauprojektvertrag?

Laut Gesetz sind Verbraucherbauprojektverträge „[...]Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.“ Nicht erfasst sind dementsprechend Umbaumaßnahmen, wie der Anbau eines Wintergartens, die Errichtung einer Trockenbauwand oder die Neugestaltung des Badezimmers. Bauunternehmen, die umfangreiche Bauvorhaben realisieren, z. B. Anbieter für schlüsselfertige Häuser oder Firmen, die einen Neubau hinter historischer Fassade realisieren, müssen seit 2018 ihre Verträge nach den folgenden Regelungen gestalten.

1. Das Widerrufsrecht

Private Bauherren können abgeschlossene Verbraucherbauprojektverträge nunmehr widerrufen. Damit hat dieser keine Rechtswirkung mehr.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab Vertragsabschluss. Unternehmen müssen Verbraucher vor Baubeginn ordnungsgemäß und schriftlich über dieses Recht informieren. Sollte dies nicht geschehen, tritt es erst ab dem Zeitpunkt des Hinweises in Kraft. Spätestens ein Jahr und 14 Tage nach Vertragsabschluss verliert der Bauherr seinen Anspruch auf Widerruf. Doch Vorsicht: Sind bereits Bauleistungen durch den Unternehmer erbracht worden und wird dann der Bauvertrag innerhalb der Frist widerrufen, kann es gegebenenfalls zur Abrechnung der bis dahin erbrachten Leistungen kommen.

HINWEIS: Das Widerrufsrecht findet bei Bauträgerverträgen keine Anwendung. Beim Bauträgervertrag ist der Verbraucher kein Bauherr sondern Erwerber. Der Bauträger ist Eigentümer des Grundstücks, tritt als Bauherr auf und verkauft das Grundstück mit einer Bauverpflichtung. Weil diese Verträge notariell beurkundet werden müssen und dem Bauherren vom Notar in jedem Fall 14 Tage vor Beurkundung einen Vertragsentwurf zur Prüfung zugesandt werden muss, greift diese Widerrufsfrist hier nicht.

2. Die Baubeschreibung

Der Unternehmer muss den Verbraucher über die zu erbringenden Bauleistungen vor Vertragsabschluss informieren. Die Baubeschreibungspflicht gilt gleichermaßen für Verträge mit Anbietern schlüsselfertiger Häuser als auch Bauträgern. Bestehen Zweifel bei der Auslegung der Baubeschreibung, z.B. im Hinblick auf Umfang und Güte der Leistung, gehen diese zu Lasten des Unternehmers. Wer hingegen mit eigenem Architekten plant, hat keinen gesetzlichen Anspruch auf eine Baubeschreibung vom beauftragten Unternehmer.

Durch die verbindlichen Angaben können Verbraucher Angebote besser miteinander vergleichen und wissen, welche Leistung und Qualität sie für ihr Geld erhalten. Die höhere Vertragssicherheit mindert gleichzeitig das Mängel- und Kostenrisiko bei

der Bauausführung, da man die angebotene Leistung nun durch einen sachverständigen Dritten besser überprüfen kann.

Inhalte der Baubeschreibung

Die Baubeschreibung muss mindestens die folgenden verbindlichen Angaben beinhalten:

- Allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls* Haustyp und Bauweise
- Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls* der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe
- Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Gegebenenfalls* Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zu Bauphysik
- Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke
- Gegebenenfalls* Beschreibung des Innenausbaus
- Gegebenenfalls* Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen
- Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss
- Gegebenenfalls* Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlage

**) – wenn dieser Sachverhalt auf das Bauvorhaben zutrifft, müssen die Angaben erbracht werden.*

3. Bauzeitenregelung

Verbraucherbauverträge müssen verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks treffen. Sofern der Beginn noch nicht fest steht, ist die Dauer der Baumaßnahmen anzugeben. Die Bauzeitregelung sorgt für eine höhere Vertragssicherheit und trägt zur Minderung der wirtschaftlichen Risiken für private Bauherren und Erwerber von Wohneigentum bei, denn sie ermöglicht eine frühzeitige und verlässliche Planung der Abnahme und des Einzugs.

4. Begrenzung der Abschlagszahlungen

Seit 2018 dürfen Unternehmer maximal 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung als Abschlagszahlung fordern. Der Restbetrag wird nach der Abnahme fällig. Diese Vorgabe muss in dem Zahlungsplan des Verbraucherbaupvertrags berücksichtigt werden. Die Regelung mindert für Verbraucher das Überzahlungsrisiko. Zudem sichert die Schutzvorschrift privaten Bauherren am Ende des Erfüllungsstadiums die Handlungsfähigkeit, z. B. wenn sie in die Situation geraten, einen Teil der Vergütung zur Beseitigung eines Mangels zurückhalten zu müssen. Hinzu kommt das schon heute bestehende Recht, dass Bauherren vom Bauunternehmer eine Fertigstellungssicherheit in Höhe von 5 Prozent des vereinbarten Preises erhalten müssen.

HINWEIS: Bei Bauträgerverträgen gilt die neue Klausel zur Begrenzung der Abschlagszahlung nicht. Hier gilt weiterhin die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

5. Übergabe von Dokumenten

Das neue Gesetz verpflichtet Unternehmer den Bauherren Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften vor Beginn der Ausführung, jedoch spätestens mit

der Fertigstellung des Bauvorhabens zu übergeben. Hierzu gehören etwa die Genehmigungsplanung, EnEV-Nachweise, Unterlagen zur Instandhaltung und KfW-Nachweise. Durch die Regelung erhalten Verbraucher die Möglichkeit, die Informationen durch einen unabhängigen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Aber Achtung: Diese gesetzliche Regelung erfasst nicht die Übergabe von allen sinnvollen Dokumenten. Deshalb ist zu empfehlen, zusätzlich Prüfprotokolle der Elektroanlage, Nachweise über Baugrundgutachten und Ähnliches vertraglich zu fixieren.

WEITERE VERBRAUCHERRELEVANTE REGELUNGEN

Was ist eine fiktive Abnahme?

Bauunternehmer haben das Recht, Verbrauchern nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme zu setzen. Lassen Bauherren die Frist ohne Angabe von Mängeln verstreichen, gilt die Abnahme als erfolgt. Da Verbraucher jedoch nur selten die gravierenden Rechtsfolgen einer sog. fiktiven Abnahme kennen, müssen sie laut Gesetz vorab über die Konsequenzen schriftlich informiert werden. Konkret bedeutet die Abnahme: Hiermit geht das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung der Bauleistung durch äußere Einflüsse vom Bauunternehmer auf den Bauherren über. Zudem kehrt sich die Beweislast um, d. h. der Bauherr muss ab diesem Tag beweisen, dass später entdeckte und nicht bereits gerügte Mängel vom Bauunternehmer verursacht wurden. Deshalb werden Unternehmer versuchen, zügig eine Abnahme herbeizuführen – gerne auch ohne Anwesenheit der Bauherren. Der Verbraucher sollte dem vorbeugen und dem Versuch der Herbeiführung einer fiktiven Abnahme widersprechen, z. B. durch Angabe mindestens eines Mangels am Bauwerk unter Einhaltung der Frist.

Was bedeutet Zustandsfeststellung?

Der Verbraucher kann die fiktive Abnahme unter Angabe eines Mangels verweigern. Hierbei ist es zunächst unerheblich, ob der Mangel gravierend ist. Der Unternehmer kann dann verlangen, dass eine gemeinsame Zustandsfeststellung des Werks mit dem Bauherren vorgenommen wird. Der Termin wird vom Auftragnehmer vorgegeben, ein Hinweis auf die rechtlichen Folgen bei Fernbleiben des Bauherren ist hier nicht mehr nötig. Gefahren für den Bauherren lauern hier, wenn Mängel in der Zustandsfeststellung unerkannt bleiben. Hier gilt die Annahme, dass diese dann vom Bauherren verursacht wurden. Diese Vermutung gilt jedoch nicht, wenn der Mangel in seiner Art nicht vom Besteller verursacht sein kann.

Deshalb unser Rat: Verbraucher sollten einen solchen Termin immer in Begleitung eines Bausachverständigen wahrnehmen und dafür sorgen, dass detailliert alle Abweichungen von den vertraglichen Vereinbarungen dokumentiert werden.

Welche neuen Regelungen gelten für die Schlussrechnung?

Bauunternehmen müssen bei Bauverträgen eine prüffähige Schlussrechnung vorlegen. Eine Schlussrechnung ist dann prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. Die prüffähige Schlussrechnung ist in Textform zu erstellen. Die Vergütung der vorliegenden Schlussrechnung ist zu entrichten, wenn der Bauherr das Werk abgenommen hat und etwaige Mängel behoben wurden.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2018