

Der Wolf im



Foto: Reibold-Rolinger

Manuela Reibold-Rolinger ist Fachanwältin für Bau-, Architekten- und Verbraucherschutz, Vertrauensanwältin des Bauherren-Schutzbund e.V., Schlichterin nach der Schiedsordnung Bau (SOBau) sowie Streittöserin, gelistet bei der DGA-Bau und Mitglied der ARGE Baurecht.

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

Nach einem Jahr mit dem neuen Bauvertragsrecht ist eine Bilanz aus der Praxis erlaubt. Sie fällt ernüchternd aus. Manuela Reibold-Rolinger, Fachanwältin für Bau-, Architekten- und Verbraucherschutzrecht, erklärt, worauf Bauherren beim Abschluss ihres Bauvertrages achten müssen!

Das neue Bauvertragsrecht zählt sicher mit Abstand zur umfassendsten und praxisrelevantesten Reform des Werkvertragsrechts seit Inkrafttreten des BGB. Ein zentraler Punkt der Reform war, den Verbraucherschutz zu stärken. Zu diesem Zweck wurde der „Verbraucherbauvertrag“ in das Gesetz eingeführt.

Das steht im Gesetz

Nach der gesetzlichen Definition im neuen § 650i BGB ist ein Verbraucherbauvertrag ein Vertrag, durch den der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Der Gesetzgeber dachte bei dieser Konstellation an die Schlüsselfertiganbieter. Das neue Gesetz beinhaltet Vorschriften, dass Bauherren besser vor folgenreichen Fehlentscheidungen schützen soll. Dazu gehören:

- Die Pflicht zur Vorlage einer Baubeschreibung vor Vertragsunterzeichnung
- Die Begrenzung der Abschlagszahlungen
- Die Vertragserfüllungssicherheit vor Anforderung der 1. Rate
- Herausgabepflicht für Unterlagen Eine verbraucherschützende Norm ist, dass der Unternehmer vor Abschluss des Verbraucherbauver-

trages dem Bauherren eine Baubeschreibung mit verbindlichen Angaben zur Bauzeit zur Verfügung stellt. Nach neuem Gesetz ist er zur Vorlage einer Baubeschreibung vor Vertragsunterzeichnung verpflichtet.

Außerdem ist die Höhe der Abschlagszahlungen bei Verbraucherbauverträgen auf 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung begrenzt. Durch die Regelung des § 650 m Abs. 1 BGB sollen Verbraucher vor überhöhten Abschlagsforderungen geschützt und das Risiko versteckter Vorleistungen in Form überhöhter Abschlagszahlungen vermieden werden.

Weiterhin Bestand hat die Vertragserfüllungssicherheit vor Anforderung der ersten Rate. Bereits seit 2009 muss der Bauunternehmer dem Verbraucher vor der ersten Abschlagszahlung eine Vertragserfüllungssicherheit in Höhe von 5 Prozent der Bruttoauftragssumme zusichern.

Der Unternehmer ist gesetzlich verpflichtet, dem Auftraggeber bestimmte Unterlagen spätestens bei Abnahme des Hauses herauszugeben, die der Verbraucher zur Vorlage bei Behörden oder Kreditinstituten benötigt. Zu den vorzulegenden Unterlagen zählen zum Beispiel: Statik, Baugenehmigung, Ausführungspläne, Betriebsanleitungen und Grundrisse.

All diese Regelungen zum Verbraucherbauvertrag sind zwingend. Von

Schafspelz!



Foto: Phimak, adobestock.com

Vorsicht statt Nachsicht!

Sie sind sich nicht sicher, ob Ihr Bauvertrag geltendem Recht entspricht? Dann sollten Sie sich Rat vom Experten einholen. Und das am besten vor Vertragsunterzeichnung! Die Prüfung eines Bauvertrages kostet oft weniger als 1000 Euro. Aber auch nach der Unterschrift kann ein Check sinnvoll sein: Beim Verbraucherbauvertrag bekommt der Bauherr das Recht, den bereits geschlossenen Vertrag, formlos und ohne Angabe von Gründen, innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen. Belehrt der Unternehmer den Verbraucher nicht ordnungsgemäß über seine Widerrufsmöglichkeiten, verlängert sich die Frist automatisch bis zu 12 Monaten und 14 Tagen. Auf Baurecht spezialisierte Anwälte in Ihrer Nähe, finden Sie auf der Homepage der Arge Baurecht.

> www.arge-baurecht.com



Direktlink zur Anwaltsuche der Arge Baurecht.

ihnen kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden.

Ist-Zustand 2019

Die Praxis zeigt aber leider, dass die gesetzlichen Normen im neuen Bauvertragsrecht nur unvollständig oder gar nicht umgesetzt werden. Besonders gefährlich ist es, wenn der Vertrag mit Verbraucherbauvertrag überschrieben ist, aber tatsächlich kein Verbraucherbauvertrag „drin ist“. Dies trifft auf ca. 90 Prozent dieser Verträge zu. Der Laie sieht nur die Überschrift und unterschreibt, ohne die Tragweite seines Tuns abschätzen zu können. Der Vertragsinhalt entpuppt sich so schnell als Wolf im Schafspelz.

Hier einige „No-Gos“, auf die Sie bei Ihrem Bauvertrag achten sollten:

- Veraltete Baubeschreibungen
- Veraltete Normen
- Umgehung oder Streichung der neuen Normen
- Fehlende Regelungen zur Bauzeit

Veraltete Baubeschreibung

Einigen Unternehmern fehlt schlicht die Kenntnis und so werden im Internet kursierende, teilweise nicht gesetzeskonforme Verträge ohne juristische Prüfung übernommen. Die meisten Unternehmen weichen in ihren Verträgen jedoch bewusst vom neuen Gesetz ab und hebeln das neue Bauvertragsrecht aus. Sie versuchen mit vertraglichen Tricks die gesetzlichen Grundlagen zu umgehen, locken mit Billigangeboten und spekulieren auf rentable Nachträge. Verständlich ist das nicht, denn hält man sich an die gesetzlichen Vorgaben, sollten Streitigkeiten zum Vertragsinhalt der Vergangenheit angehören. Schließlich sind Verträge zum Vertragen da.

Schlüsselfertiganbieter müssen Bauherren vor Vertragsschluss eine konkrete Baubeschreibung zur Ver-

fügung stellen mit Angaben zur Ausführung, dem Preis, etc. Die Leistungsbeschreibung ist das Herzstück des Vertrages. Wenn diese unvollständig, veraltet oder ungenau ist, ist das Projekt zum Scheitern verurteilt. Die Baubeschreibung sollte daher vor Vertragsunterzeichnung von einem technischen Berater geprüft werden. Solche auf Verbraucher spezialisierte Bauherrenberater findet man beim Bauherrenschutzbund oder beim Verband privater Bauherren.

Veraltete Normen

Der Bauherr sollte überprüfen, ob im Hinblick auf das Kündigungsrecht § 649 BGB oder § 648 BGB aufgeführt ist. Nur der § 648 BGB bezieht sich auf das neue Bauvertragsrecht vom 01.01.2018. So kann man recht schnell erkennen, ob ein veralteter Vertrag vorliegt.

Ein leidiges Thema ist die Pflicht des Unternehmers, dem Bauherren eine Vertragserfüllungssicherheit vorzulegen, BEVOR die erste Bau-rate abgerufen wird. Auch diese Regelung wird oft umgangen.

Der „Quickcheck“ für den Bauherren ist die Nennung des veralteten § 632 a Absatz 3 BGB. Nach neuem Recht ist die Vertragserfüllungssicherheit in § 650 m Absatz 2 BGB geregelt.

In aktuellen Verträgen wird häufig gesetzeswidrig vereinbart, dass § 650 m BGB nicht gilt. Hier kann sich der Bauherr auf die Unwirksamkeit berufen und die Streichung verlangen.

Doch leider kennt ein Großteil der Bauherren seine Rechte nicht. Er weiß nicht, dass vor Übergabe der Vertragserfüllungssicherheit nicht gezahlt werden darf.

Bei zahlreichen Bauvorhaben gehen die Bauherren wegen eines unwirksamen Zahlungsplans in Vorleistung, was mit hohen Ri-



eines Bauvertrages kostet meist weniger als 1000 Euro. Dieser Betrag ist besser investiert als in Anwaltskosten für ein Gerichtsverfahren, die schnell 30.000 Euro und mehr betragen.

Außerdem sollten Sie sich als Bauherr ausführlich informieren und für die Bewertung der Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die baubegleitende Qualitätskontrolle einen

Sachverständigen hinzuziehen. Das Zauberwort heißt Prävention. Denn nur ein geprüfter Vertrag und die eigene Kompetenz schützen vor Baukrisen. •Manuela Reibold-Rolinger

Das neue Bauvertragsrecht

Seit 1.1.2018 gilt das neue Bauvertragsrecht, das privaten Bauherren beim Hausbau gesetzlich mehr Sicherheit verspricht. Was es genau beinhaltet, können Sie in einem Beitrag von Rechtsanwältin Olaf Lenkeit nachlesen. Diesen finden Sie auf > www.bautipps.de



Direktlink zum Artikel von Rechtsanwältin Olaf Lenkeit.

Sachverständige Baubegleitung

Viele Bauherren sind Laien und können nicht oder nur schlecht beurteilen, ob vertraglich versprochene Leistungen vollständig und in der nötigen Qualität erbracht werden. Die Begleitung ihres Bauvorhabens durch einen unabhängigen Bausachverständigen gibt ihnen den nötigen Überblick und Sicherheit. Sachverständige in Ihrer Nähe, finden Sie Online unter > www.vpb.de



Direktlink zur Sachverständigensuche bei Verband Privater Bauherren e.V.

siken für den weiteren Bauablauf verbunden ist und mit dem Verlust von viel Geld enden kann. Häufig werden bereits Zahlungen angefordert, wenn noch kein Gegenwert erbracht wurde. Das „Entgegennehmen der Bauantragsunterlagen“ oder die Zahlung der ersten Baurate „Nach Vertragsabschluss“ ist als Zeitpunkt für die erste Ratenzahlung nicht akzeptabel.

Zahlungsplan prüfen!

Das neue Bauvertragsrecht sieht vor, dass die letzte Baurate bei 10 Prozent der Bruttoauftragssumme liegt. Ein weiterer Tipp als „Quickcheck“ lautet daher: Ist die letzte Rate z.B. mit 3,5 oder 8 Prozent angegeben, wird die Regelung des neuen Bauvertragsrechtes umgangen. Hier müssen beim Verbraucherbauplan 10 Prozent stehen. Nach dem neuen Bauvertragsrecht muss die Baufirma zusätzlich zur Abnahme eine prüffähige Schlussrechnung vorlegen.

Selbstverständlich ist auch ein Bauvertrag ohne Widerrufsbelehrung inakzeptabel. Auch wenn eine Widerrufsbelehrung vorgelegt wird, sollte diese durch einen Fachanwalt für Verbraucherbaurecht überprüft werden.

Bauzeit nicht geregelt

Trotz der seit 1.1.2018 im Gesetz unter § 650 k Absatz II BGB klaren Regelung zur Benennung der Bauzeit, ist diese häufig nicht in ausreichendem Maße enthalten. Als Bauherr sollten Sie nicht unterschätzen, wie wichtig – ganz besonders bei der aktuellen Marktlage – eine verbindliche Regelung der Bauzeit ist. Bei Nichteinhaltung der vertraglich festgelegten Bauzeit sollte eine Vertragsstrafe zur Geltung kommen.

Im Zusammenhang mit der Bauzeit muss jeder Bauherr auf das

neue Anordnungsrecht hingewiesen werden. In diesem Bereich gibt es viele Stolperfallen und es besteht eine große Unsicherheit. Daher muss man als privater Bauherr unbedingt vor einer Änderungsanordnung Rücksprache mit einem Fachanwalt für Baurecht halten, um nicht erhebliche Mehrkosten oder Bauzeitverzögerungen in Kauf zu nehmen.

Umsetzung: Mangelhaft!

In über 90 Prozent der mir vorgelegten Bauverträge ist das neue Bauvertragsrecht nicht gesetzeskonform oder nur fragmentarisch in den Verträgen implementiert.

In der Praxis werden die neuen Regelungen für Verbraucher durch geschickte Formulierungen umgangen. Eine Änderung ist bisher nicht zu spüren, ganz im Gegenteil. Der Markt ruht sich auf der guten Marktlage aus und setzt die Bauherren sogar unter Druck: „Wenn Sie auf den Abschluss eines Verbraucherbauplanes beharren, werden wir nicht für Sie bauen.“

Das führt dazu, dass viele Bauherren den Vertrag ungeprüft unterzeichnen, da sie sich unter Druck gesetzt fühlen und den Vertrag, dessen Reichweite ohnehin nicht verstanden wird, schnell „hinter sich bringen wollen“.

Expertenrat ist nicht teuer

Diese Bauherren benötigen dann in der Regel bereits in frühen Bauphasen anwaltliche Hilfe und verlieren viel Geld, Zeit und Nerven bei der gerichtlichen Durchsetzung ihrer Ansprüche. Daher der wichtigste Tipp für Bauherren: Konsultieren Sie vor Unterzeichnung eines Bauvertrages immer einen Fachanwalt für Baurecht, am besten sogar einen Spezialisten für Verbraucherbaurecht. Die Prüfung

