

---

# Neues Bauvertragsrecht: Die Baubeschreibung beim Schlüsselfertigbau

---

Am 1. Januar 2018 ist das neue Bauvertragsrecht in Kraft getreten. Es umfasst die Paragraphen 650a bis 650v des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und gilt für alle ab diesem Tag geschlossenen Verträge. Neu im BGB ist auch der sogenannte Verbraucherbaupvertrag. Er verbessert die Rechtslage der privaten Bauherren. Verbraucher, die schlüsselfertig auf eigenem Grundstück neu bauen oder ganz umfassend sanieren wollen, ohne einen Architekten mit der Planung zu beauftragen, haben nun endlich auch (unter anderem) das Recht auf eine konkrete Baubeschreibung.

Geregelt wird das in mehreren Paragraphen: Paragraph 650i BGB definiert den Verbraucherbaupvertrag an sich, die Paragraphen 650j, 650k BGB die Baubeschreibungspflicht im speziellen und Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) listet in seinem Paragraphen 2 den Inhalt der Baubeschreibung auf. Bauherren sollten diese Gesetze frühzeitig lesen beziehungsweise sich dazu beraten lassen!

## **Angebote endlich vergleichbar**

Früher waren viele Baubeschreibungen sehr vage. Oft fehlten Hinweise auf Material, Konstruktion, Dimension und technische Ausstattung des geplanten Hauses. Offen blieb vielfach sogar, welche Leistungen im angebotenen Preis enthalten waren und welche überraschende, zusätzliche Extrakosten verursachen würden. Ungenaue Baubeschreibungen machten es Bauherren oft unmöglich, verschiedene Angebote zu vergleichen oder mit ihrem Budget genau zu planen.

## **Baubeschreibung wird Vertragsinhalt**

In Zukunft haben Bauherren, die ohne eigenen Architekten schlüsselfertig bauen, das Recht auf eine Baubeschreibung – und diese muss sehr konkret sein. Sie wird im Regelfall auch automatisch Vertragsinhalt, es sei denn, Bauherren und Baufirma vereinbaren konkrete Änderungen. Ob Änderungen nötig oder sinnvoll sind, sollten Bauherren während der Vertragsprüfung mit ihrem unab-

hängigen Sachverständigen besprechen, denn manche Änderungswünsche sind technisch nachteilig, schwierig in der Bewirtschaftung und Wartung oder führen später zu deutlichen Mehrkosten.

## **Hinweise auf Unwägbarkeiten**

Auch konkrete Baubeschreibungen enthalten manchmal Unwägbarkeiten, die zu Mehrkosten führen können. Das kann zum Beispiel die Beschaffenheit des Baugrunds sein. Ist dieser bei Vertragsabschluss noch unbekannt, lassen sich auch Gründung und Keller nicht seriös planen und kalkulieren. Je nach Boden variieren die Kosten für den Bau des Kellers oder der Bodenplatte ganz erheblich. Das kann die Finanzierung der Bauherren ins Wanken bringen, und Bauherren sollten solche Punkte in keinem Fall ungeklärt lassen, bevor sie einen Vertrag unterschreiben. Wenn in Zukunft solche Unwägbarkeiten in der Baubeschreibung nicht erwähnt werden und auch der Hinweis auf mögliche Mehrkosten fehlt, dann kann sich der Bauunternehmer schadensersatzpflichtig machen: die Baubeschreibung stellt einen Spezialfall vorvertraglicher Informationspflichten dar, deren schuldhafte Verletzung einen Schadensersatz begründet.

## **Änderungen schriftlich vereinbaren**

Mitunter haben Bauherren Änderungswünsche. Diese müssen vorab geklärt und in den Vertrag hineinverhandelt werden. Das sollten schriftlich dokumentiert werden, zum Beispiel in einer Exraliste, die dann bei Vertragsschluss zum Vertragswerk genommen wird. Wer ganz sicher sein will, lässt diese Änderungsvereinbarung gesondert und datiert unterzeichnen, von der Baufirma und den Bauherren. Sind die Änderungen im Streitfall später nicht beweisbar, gilt die ursprüngliche Baubeschreibung. Besprechen Sie ihre Wünsche vorab mit Ihrem Bauherrenberater. Er weiß, was technisch machbar ist und was Sonderwünsche eventuell kosten können.

## **Termin muss genannt werden**

Außerdem muss die Baubeschreibung

verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, muss zumindest die Dauer angegeben werden. So haben Bauherren Planungssicherheit, um ihre Finanzierung, den Umzug und die Kündigung der Mietwohnung zu organisieren.

## **Abweichungen beim Bauträgervertrag**

Beim Bauträgervertrag ist einiges anders! Er zeichnet sich dadurch aus, dass stets Haus und Grund zusammen verkauft werden. Ein Bauträgervertrag muss deshalb immer notariell beurkundet werden. Auch beim Bauträgerobjekt steht den Bauherren vorab eine detaillierte Baubeschreibung zu, genauso wie bei jedem Schlüsselfertigobjekt, das Bauherren auf eigenem Grund und Boden ohne eigenen Planer durchziehen. Einzige Abweichung: Während beim Verbraucherbaupvertrag die Baubeschreibung automatisch Teil des Bauvertrag wird, müssen beim Bauträgervertrag alle Positionen der Baubeschreibung (sowie die abweichenden Wünsche der Bauherren) einzeln im Notarvertrag aufgelistet werden.

## **14 Tage Zeit für Vertragsprüfung**

Der Bauträgervertrag muss also nachher sehr genau abgeglichen werden mit der ursprünglichen Baubeschreibung. Dazu haben Bauherren 14 Tage Zeit. Der Notar muss ihnen den Vertrag entsprechend frühzeitig zukommen lassen. Nutzen Sie diese Zeit und lassen Sie den Vertragsinhalt noch einmal von Ihrem Sachverständigen prüfen, damit nichts vergessen wird.

## **Achtung:**

Bauherren, die auf eigenem Grund schlüsselfertig bauen, sollten ihren Vertrag nicht in Einzelgewerke aufspalten, denn dann handelt es sich nicht mehr um einen Verbraucherbaupvertrag! Nach ersten Erfahrungen des VPB mit dem neuen Bauvertragsrecht versuchen mache Baufirmen so, den Verbraucherbaupvertrag und damit die Rechte der Bauherren auszuhebeln.

In diesem Fall sollten die Bauherren lieber gleich mit einem freien Architekten planen und bauen. Dann behalten sie die Fäden als Bauherren in der Hand. Keinesfalls sollten Bauherren, nur um Steuern zu sparen, den Vertrag als gewerblich Tätige abschließen. Auch dann sind sie keine Verbraucher mehr und können nicht die Vorteile des Verbrauchervertrags in Anspruch nehmen! Zusätzlich mit dem Steuerberater besprechen, ob ein finanzieller Vorteil die rechtlichen Nachteile aufwiegt!

**Checklisten:**

**So gehen Sie vor, wenn Sie Haus oder Wohnung schlüsselfertig bauen:**

passende Angebote suchen

Baubeschreibungen anfordern

Baubeschreibungen mit dem VPB-Berater prüfen

eventuell fehlende Angaben nachfordern

Angebote vergleichen

eventuelle Änderungswünsche mit Anbieter besprechen

Entscheidung für ein Objekt

Änderungswünsche schriftlich vereinbaren

**Achtung:** Lassen Sie das Angebot nicht in Einzelgewerke aufspalten!

**Wann bekommen Sie die Baubeschreibung?**

So früh wie möglich!

In jedem Fall vor Vertragsabschluss!

**Wo steht das?**

**Artikel 249 EGBGB § 1** regelt der Informationspflichten bei Verbraucherverträgen. Dort heißt es: „Der Unternehmer ist nach § 650j des Bürgerlichen Gesetzbuchs verpflichtet, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen.“

Mehr dazu unter [https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/art\\_249\\_\\_1.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/art_249__1.html)



**Was muss alles in der Baubeschreibung stehen?**

Die Baubeschreibung muss 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.

Und: Verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, muss die Dauer angegeben sein.

**Wo steht das?**

**Art 249 EGBGB § 2**

Mehr dazu unter [https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/art\\_249\\_\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/art_249__2.html)



**Was kommt später in den Vertrag?**

Die Angaben der Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die

Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart. **Achtung:** Gilt nicht beim Bauträgervertrag! Dort müssen alle Positionen erneut im Notarvertrag aufgelistet werden!

Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.

Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks machen. Kann noch kein Zeitpunkt angegeben werden, müssen Angaben zur Dauer der Bauausführung gemacht werden. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.

**Wo steht das?**

**§ 650k BGB** - Inhalt des Vertrags  
Mehr dazu hier [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_650k.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_650k.html)



**Abweichungen ausgeschlossen**

Von § 640 Absatz 2 Satz 2, den §§ 650i bis 650l und 650n kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

**Wo steht das?**

§ 650o BGB - Abweichende Vereinbarungen. Mehr dazu hier <https://dejure.org/gesetze/BGB/650o.html>

