



Alle Rechte vorbehalten ! Nachdruck oder Kopie, auch auszugsweise nicht gestattet ! Informationsblatt !
Aus dem Inhalt können keine Ansprüche gegen den Verein geltend gemacht werden !

1. Grundsätzliches

Für Verbraucher gelten besondere Regelungen seit 1.1.2018 zusätzlich zu den allgemeinen Vorschriften über Bau- und Werkverträge. Dazu wurde Kapitel 3 (§ 650i bis 650n) in das BGB eingefügt.

Nach der gesetzlichen Definition im neuen § 650i BGB ist ein Verbraucherbaupertrag ein Vertrag, durch den der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Ein Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Verbraucherbauperträge können nicht mündlich oder per Handschlag abgeschlossen werden. Sie bedürfen immer der Textform (Schriftform, Email, Fax oder Ähnlichem).

2. Wichtige Neuerungen

1. Die Baubeschreibung wird Teil des Verbraucherbaupertrags

Der Vertrag muss künftig zwingend eine Baubeschreibung in **Textform** enthalten. Allerdings darf der Unternehmer dem Kunden die Baubeschreibung nicht erst mit dem Baupertrag zur Unterschrift vorlegen. Vielmehr ist er verpflichtet, dem Verbraucher die Baubeschreibung „rechtzeitig vor Abgabe“ der Vertragserklärung zur Verfügung zu stellen.

Enthalten sein muss auch eine verbindliche Angabe zur Fertigstellung (§650k (3)):

- Sofern möglich, müssen Unternehmer den **Zeitpunkt der Fertigstellung** angeben.
- Steht der zu Beginn der Baumaßnahmen noch nicht fest, müssen sie stattdessen die **Dauer der Baumaßnahmen** angeben.

Darüber hinaus muss der Unternehmer in der Baubeschreibung die **“wesentlichen Eigenschaften“** des Bauwerks darstellen. Zu den Mindestanforderungen gehören:

1. eine allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten;
2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen;
3. Gebäudedaten, Pläne mit **Raum- und Flächenangaben** sowie **Ansichten, Grundrisse und Schnitte**;
4. gegebenenfalls **Angaben zum Energie- und Brandschutz-** 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 und
9. gegebenenfalls eine **Beschreibung der Sanitärobjekte**, der **Armaturen**, der **Elektronanlage**, der **Installationen**, der **Informationstechnologie** und der **Außenanlagen**.

2. Gesetzliches Widerrufsrecht beim Verbraucherbaupertrag

Dem Auftraggeber steht beim Verbraucherbaupertrag ein Widerrufsrecht zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Verbraucher soll vor schnellen und übereilten Vertragsabschlüssen geschützt werden. Die Widerrufsfrist beträgt zwei Wochen. Die Frist läuft allerdings nur, wenn der Unternehmer den Verbraucher über sein Widerrufsrecht in Textform belehrt hat. Der erforderliche Inhalt der Widerrufsbelehrung ergibt sich aus Art. 249 § 3 EGBGB.



Alle Rechte vorbehalten ! Nachdruck oder Kopie, auch auszugsweise nicht gestattet ! Informationsblatt !
Aus dem Inhalt können keine Ansprüche gegen den Verein geltend gemacht werden !

3. Begrenzung von Abschlagszahlungen

Bei Verbraucherbauverträgen ist die Höhe von Abschlagszahlungen, die der Bauunternehmer verlangen kann, auf 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung begrenzt. Nach wie vor muss der Bauunternehmer einem Verbraucher weiterhin bei einem Vertrag über die Errichtung oder den Umbau eines Hauses bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit von fünf Prozent der Gesamtvergütung leisten.

Damit sind insgesamt nur 85% der Zahlungen bis zum Bauende bei Abschlagszahlungen zu leisten. Der Schutz des Verbrauchers vor Überzahlungen ist damit verbessert worden. Er ist besser gegen Insolvenzen von Baubetrieben geschützt.

Achtung! Einbehalte für die Mängelbeseitigung (üblich sind 5% der Bausumme) müssen separat für die Zeit der Verjährung der Mängelansprüche vereinbart werden!

4. Weitere Tipps

Wenn Sie bauen, denken Sie bitte an folgendes:

Größere Bauarbeiten an Ihrem Haus sind nicht mehr von der Haus- und Grundeigentümerhaftpflicht abgedeckt. Dazu brauchen Sie eine **Bauherrenhaftpflicht**-Versicherung. Vereinbaren Sie niemals Vertragsbedingungen, die Sie nicht kennen.

Die Vereinbarung der VOB/B (Vergabe - und Vertragsordnung für Bauleistungen) ist ein Gebiet für Spezialisten. Gerade nach der Reform des BGB ist für Sie das Bau- und Werkvertragsrecht nach dem BGB die bessere Alternative.

Denken Sie bei größeren Aufträgen an die heimtückische Bauabzugsteuer. Nur wenn Ihnen der Betrieb eine Freistellungsbescheinigung vorlegt, die aktuell vom Finanzamt ausgestellt ist, brauchen Sie die Umsatzsteuer nicht einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen.

Weiter Informationen gibt es beim Verein in dem Merkblatt „Bauabzugsteuer“.

Falls Sie öfter Bauarbeiten beauftragen müssen, lohnt es sich vielleicht, eine Schulung bei Haus & Grund zu besuchen. Erkundigen Sie sich nach Seminaren zum Vertragsrecht bei Ihrem zuständigen Haus- und Grundeigentümer Verein.

Bei Problemen fragen Sie den Haus & Grund Verein in Ihrer Nähe

Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V.