

Die Muster-Baubeschreibung Hausangebote richtig vergleichen

4. Auflage 2016, 150 plus 94 Seiten, 19,90 Euro

Stand dieser Aktualisierung:
Januar 2018

Der Gesetzgeber hat im März 2017 eine Änderung des **Bauvertragsrechts** beschlossen, die am **1.1.2018** in Kraft getreten ist. Erstmals gibt es spezielle Regelungen für einen „Verbraucherbauvertrag“. Dieses neue Recht (BGB §§ 650 i bis n) gilt für alle Bauverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen wurden.

Das neue Recht sieht unter anderem folgende Regelungen vor:

1. Der Bauunternehmer muss eine **Baubeschreibung** in Textform erstellen, die Teil des später abgeschlossenen Verbraucherbauvertrages wird (BGB § 650 j). Die Mindestinhalte solch einer Baubeschreibung sind gesetzlich festgelegt. Dazu gehören unter anderem detaillierte Angaben zu Art und Umfang der angebotenen Leistungen, Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben und der verbindliche Fertigstellungstermin.
2. Es findet eine **Beweislastumkehr** statt: Weicht der Bauvertrag von der Baubeschreibung ab, so muss der Unternehmer die Vertragsgemäßheit dieser Abweichungen darlegen und beweisen. Meist geht es dabei um Fragen der Vollständigkeit und der Einhaltung von Qualitäts- und Komfortstandards.
3. **Wichtig:** Macht der Verbraucher oder jemand, der von ihm beauftragt wurde, die wesentlichen **Planvorgaben**, ist der Bauunternehmer nicht dazu verpflichtet, eine Baubeschreibung zu erstellen.
4. **Bauträgerverträge** sind nun ebenfalls gesetzlich geregelt. Auslegungszweifel bei der Baubeschreibung gehen auch hier zu Lasten des Bauträgers. Durch die notarielle Beurkundung ist die Baubeschreibung – wie bisher auch schon – Teil des Bauträgervertrags.
5. **Baubeschreibungen in Bauträgerverträgen** müssen klar und verständlich sein. Das hängt damit zusammen, dass solche Baubeschreibungen rechtlich zu meist als Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) behandelt werden. Hier gelten dann die verbraucher-



freundlichen Auslegungsgrundsätze des AGB-Rechts. Daher werden zum Beispiel Verweise auf technische Normen zum Teil als unverständlich eingestuft.

Was bedeutet das für den Ratgeber „Die Muster-Baubeschreibung“?

Den Ratgeber „Die Muster-Baubeschreibung“ sollten Sie – wie auf Seite E 11 unten beschrieben – als **Checkliste** nutzen, um eine Baubeschreibung, die Ihnen vorgelegt wird, zu überprüfen.

Mit der „Muster-Baubeschreibung“ können Sie verschiedene **Angebote vergleichen** und Sie können „Die Muster-Baubeschreibung“ im Bauverlauf als **Kontrollinstrument** einsetzen.

Aufgrund der neuen Rechtslage raten wir jedoch davon ab, die Formulare der „Muster-Baubeschreibung“ dem Anbieter Ihres Hauses zum Ausfüllen zu übergeben! (anders als auf Seite E 11 unten und Seite E 12 oben beschrieben) **Und entsprechend sollten Sie auch nicht das von ihm ausgefüllte Formular zum Bestandteil des Bauvertrags machen!** (vgl. Seite E 12, grüner Kasten) Dann würden Sie nämlich – wie oben beschrieben – wesentliche Planvorgaben machen und damit auf den gesetzlichen Schutz, dass Unklarheiten im Zweifel zu Lasten des Unternehmers gehen, verzichten. Risiken bei der Verwendung von Mustern und Formularen, die durch Auslegungszweifel hervorgerufen werden, müssten Sie als Verbraucher künftig selbst tragen.

Verwenden sie die „Muster-Baubeschreibung“ daher künftig nur noch als Checkliste und Kontrollinstrument.