

Neue Regeln für Häuslebauer

Die neue Regelung bedeutet einen Meilenstein für den Verbraucherschutz

Zum 1. Januar 2018 ist das im April 2017 verabschiedete neue Bauvertragsrecht in Kraft getreten. Laut D.A.S. Leistungs-service profitieren private Bauherren ab sofort von mehr Verbraucherschutz.

Bauvertrag neuer Vertragstyp:

Bisher richteten sich Verträge zwischen privaten Bauherren und Bauunternehmern nach dem allgemeinen Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Nach Mitteilung des D.A.S. Leistungsservice hat der Gesetzgeber nun den Hausbau umfassend neu geregelt und im BGB den Bauvertrag als eigenen Vertragstyp eingeführt. Besondere Vorschriften gibt es für den Verbraucherbaupvertrag (§ 650i BGB), also für Verträge zwischen einem privaten Bauherrn und einem Bauunternehmer.

Widerrufsrecht: Verbraucher als Bauherren haben künftig nach Vertragsabschluss ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Sie können damit vorschnelle Entscheidungen rückgängig machen. Belehrt der Unternehmer den Bauherren nicht über dieses Recht, verlängert sich die Widerrufsfrist auf bis zu 12 Monate und 14 Tage. Das Widerrufsrecht gilt jedoch nicht für notariell beurkundete Verträge. Sind in den 14 Tagen bereits Leistungen erfolgt, die der Bauherr nicht einfach zurückgeben kann, muss er dem Unternehmer Wertersatz leisten.

Baubeschreibung: Bauunternehmer sind nun verpflichtet, Verbrauchern vor Vertragsabschluss eine ausführliche Baubeschreibung über die geplanten Arbeiten zu übergeben. Sie ist verbindlicher Vertragsbestandteil und er-



Der private Bauherr wird vor fragwürdigen Rabattangeboten mit begrenzter Laufzeit und vor eigenen übereilten Entscheidungen geschützt.

wwp/Foto: D.A.S.

möglicht eine bessere Kontrolle, ob am Ende wirklich alles wie beabsichtigt ausgeführt ist. Die Pflicht entfällt, wenn der Bauherr den Architekten stellt.

Planungsunterlagen: Liegt die Planung in den Händen des Bauunternehmers, ist er ab sofort verpflichtet, dem Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn die Planungsunterlagen zu geben, damit dieser die notwendigen behördlichen Genehmigungen erwirken kann.

Terminierung: Der Bauvertrag muss jetzt einen verbindlichen Termin für die Fertigstellung enthalten. Hält der Bauunternehmer diesen nicht ein, macht er sich schadenersatzpflichtig. So kann der Bauherr zum Beispiel verlangen, ihm die wegen des verzögerten Einzugs länger gezahlte Miete zu ersetzen. Ist bei Vertragsabschluss noch keine Angabe zum Fertigstellungstermin möglich – weil etwa der Kaufvertrag über das Grundstück noch nicht abgeschlossen ist – muss der Unternehmer zumindest die Dauer des Bauprojekts angeben.

Abschlagszahlungen: Eine Reihe von neuen Regeln gibt es auch

zu den beim Hausbau üblichen Abschlagszahlungen. Diese dürfen insgesamt 90 Prozent der für den Bau vereinbarten Gesamtsumme nicht überschreiten. So kann der Bauherr am Ende noch zehn Prozent des Geldes zurückhalten, falls der Unternehmer mangelhaft gearbeitet hat. Die Auszahlung erfolgt, wenn die Mängel beseitigt sind.

Bauabnahme: Neu ist außerdem, dass die Abnahme des Bauwerks automatisch als erfolgt gilt, wenn der Bauherr nicht auf eine entsprechende Fristsetzung des Unternehmers reagiert. In diesem Fall muss der Bauherr die letzte Abschlagszahlung überweisen, egal ob Mängel vorhanden sind oder nicht. Ist der Bauherr eine Privatperson, muss ihn der Bauunternehmer vorher auf diesen Mechanismus hinweisen.

Baukammern: Um die meist jahrelangen Prozesse um Baumängel zu beschleunigen, gibt es an den Landgerichten für das Baurecht künftig eigene Abteilungen, die sogenannten Baukammern. Bundesgesetzblatt 2017 Teil I, Nr. 23, S. 969. (wwp)