

## Das Wichtigste zum „neuen“ Baurecht

Der Bundestag und der Bundesrat haben zwischenzeitlich dem Gesetzesvorschlag zur Reform des Bauvertragsrechts zugestimmt. Das neue Gesetz tritt am 01.01.2018 in Kraft. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S/Bayreuth, fasst die für den privaten Bauherren wichtigsten Punkte zusammen, wobei vorsorglich darauf hingewiesen wird, dass diese Bestimmungen natürlich individual-vertraglich neben weiteren auszuhandelnden Punkten auch in Verträgen, die vor dem 01.01.2018 geschlossen werden, vereinbart werden können:

1. Nach Abschluss eines Bauvertrages steht dem Verbraucher/privaten Bauherren zukünftig ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu. Der Bauherr muss in dem Bauvertrag vom Unternehmer über das Widerrufsrecht ordnungsgemäß informiert werden. Wenn er nicht korrekt über das Widerrufsrecht informiert wurde, kann der abgeschlossene Bauvertrag bis längstens ein Jahr und 14 Tage ab Vertragsschluss widerrufen werden.

Das nunmehr ab 01.01.2018 im Gesetz verankerte Widerrufsrecht des Verbrauchers soll diesen vor allem vor übereilten Vertragsschlüssen schützen und ihm z.B. die Möglichkeit geben, den Vertrag zu widerrufen, wenn er feststellt, dass er doch keine Finanzierung für das Bauvorhaben erhält.

2. In den Bauverträgen mit Verbrauchern muss zukünftig eine definitive Angabe zum Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. zur Gesamtdauer der Baumaßnahme enthalten sein.
3. In der Baubeschreibung, die Vertragsinhalt ist, müssen ab dem neuen Jahr – vor allem aus Transparenzgründen – zwingende Angaben enthalten sein. So ist der Unternehmer verpflichtet, u.a. folgende Punkte in der Baubeschreibung detailliert aufzuführen:

- Gebäudedaten, Beschreibung der Qualitätsmerkmale
- Angaben zum Energie- und Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik
- konkrete Pläne mit Raum- und Flächenangaben
- Ansichten/Grundrisse/Schnitte
- detaillierte Angaben der Baukonstruktion aller wesentlichen Gewerke

Der Bauherr soll bei Vertragsschluss wissen, was er bekommt.

### Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



#### Fachanwalt für Erbrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates und öffentliches  
Baurecht, Architektenrecht,  
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,  
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

4. Nach dem „neuen“ Bauvertragsrecht darf die Baufirma höchstens 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung als Abschlagszahlung fordern. Die restlichen 10 % werden erst nach der Abnahme fällig. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass der Bauunternehmer vom privaten Bauherren nicht „überzahlt“ wird.
5. Ab 01.01.2018 ist der Bauunternehmer verpflichtet, dem Bauherren Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften vor Beginn und zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu übergeben. In diesen Zusammenhang müssen z.B. die Genehmigungsplanung/Energie-Nachweise und Nachweise für eine KfW-Förderung erstellt und an den Bauherren übergeben werden.
6. Durch das neue Gesetz zum Baurecht werden die Verbraucherrechte gestärkt. Bauherren, die vor Inkrafttreten des Gesetzes am 01.01.2018 einen Bauvertrag abschließen wollen, ist zu empfehlen, im Rahmen der Verhandlungen des Bauvertrages u.a. die oben genannten wesentlichen Punkte in den konkreten Vertrag mit aufzunehmen. Aber auch nach dem 01.01.2018 sollten Sie sich bei Abschluss eines Bauvertrages juristisch beraten lassen, um den für Sie bestmöglichen Vertrag zu schließen und entscheidende Fehler zu vermeiden.