

Neuer Verbraucherschutz im Bauwesen in spe

28.04.2016, 12:45 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner Augsburg*
Presseagentur: *45Nord*



Rechtsanwalt Thomas Schmitt

Die Bundesregierung hat am 02. 03 2016 den Gesetzentwurf über die Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) auf den Weg gebracht. Das neue Gesetz enthält wesentliche Änderungen zum Werkvertrag, Bauvertrag, Bauträgervertrag, Architekten- und Ingenieurvertrag sowie zur kaufrechtlichen Mängelhaftung. Mit dem Inkrafttreten ist bereits ab dem Jahr 2017 zu rechnen. Diese neuen Vorschriften sehen besonders für private Bauherren zahlreiche neue Schutzvorschriften zum Verbraucherschutz vor. Die neuen Schutzvorschriften gelten immer dann, wenn ein Bauunternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Verpflichtung zur Erstellung einer exakten Baubeschreibung.

Erstmals wird der Bauunternehmer gegenüber einem Verbraucher verpflichtet eine detaillierte Baubeschreibung zu erstellen und zu übergeben. Diese Informationspflicht ist zu begrüßen, da der private Bauherr meist nur mit einer detaillierten Baubeschreibung die diversen Angebote vergleichen kann und dem Unternehmer die Möglichkeit genommen wird sich bei Streit und Diskussionen um den Leistungsumfang bzw. Mängelfragen hinter einer ungenauen Baubeschreibung zu „verstecken“. Die Neuregelung trägt somit dazu bei, dass am Bau häufig vorkommende Streitigkeiten möglichst vermieden werden.

Verbindliche Fertigstellungszeitpunkte

Nach dem neuen Recht muss die Baufirma dem privaten Verbraucher-Bauherren künftig auch einen verbindlichen Fertigstellungstermin im Vertrag benennen und fixieren. Damit soll der häufigen Praxis ein Riegel vorgeschoben werden, wonach Baufirmen einen Fertigstellungszeitpunkt entweder gar nicht benennen oder möglichst vage formulieren, um bei Bauverzögerungen für mögliche Verzugschäden des Bauherren, erst gar nicht in Haftung zu geraten. Ohne einen konkreten Fertigstellungszeitpunkt kann der private Bauherr aber seinen noch bestehenden Mietvertrag nicht rechtzeitig

kündigen und den Umzug rechtzeitig planen. Mit der neuen Regelung entfallen diese Rechtsunsicherheiten und es bestehen künftig erheblich verbesserte Erfolgsaussichten des Verbrauchers sämtliche Verzugschäden von Bauunternehmern ersetzt zu bekommen.

Widerrufsrecht von 14 Tagen

Aufgrund des beim Hausbau regelmäßig hohen finanziellen Risikos verfolgt das neue Verbraucherschutzrecht auch das Ziel, den privaten Bauherren vor voreiligen Vertragsschlüssen zu schützen. Dem privaten Auftraggeber wird daher künftig das Recht eingeräumt den Bauvertrag innerhalb der ersten 14 Tage nach der Unterzeichnung zu widerrufen. Zudem muss der Verbraucher bei Vertragseingehung ordnungsgemäß über dieses Widerrufsrecht belehrt werden. Ohne eine solche Belehrung erlischt das Widerrufsrecht des Verbrauchers erst nach 1 Jahr und 14 Tagen oder mit der ersten Abschlagszahlung.

Anordnungsrechte der Bauherren

Da sich die Erstellung von Bauwerken in der Regel über einen längeren Zeitraum erstreckt, entsteht nach Vertragsschluss meist noch ein gewisser Änderungsbedarf. Neu ist daher künftig auch, dass der Bauunternehmer gegenüber dem Bauherren verpflichtet wird, solchen Anordnungen des Bestellers (auch nach Vertragsschluss), die eine Änderung des Werkerfolgs bewirken (z. B. ein Zimmer mehr), stets nachzukommen, wenn der Betrieb des Unternehmers auf die Durchführung solcher Änderungs- oder Zusatzarbeiten eingerichtet ist.

Obergrenze bei Abschlagszahlungen und Begrenzung von Sicherheiten

Weiterhin neu wird geregelt, dass sobald ein Bauunternehmer Abschlagszahlungen vom Verbraucher-Bauherrn verlangt, der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen nur noch 90% der vereinbarten Gesamtvergütung betragen darf. Auch dieser zusätzliche Schutz des Verbrauchers ist zu begrüßen und wird sogar noch verstärkt, da der Bauherr weitere 5% für die ordnungsgemäße Erfüllung einbehalten darf oder aber hierfür eine Sicherheit vom Bauunternehmer erhalten muss.

Erstattungsanspruch bei fehlerhaften Materialien nun auch für Ein- und Ausbaukosten

Eine weitere für den Baubereich sehr bedeutsame neue kaufrechtliche Regelung sollte dringend beachtet werden. Wird beispielsweise im Baufachmarkt Material gekauft und eingebaut und stellt sich dieses Material nach Einbau in das Bauwerk als fehlerhaft heraus, so haftet ab sofort der Verkäufer (Lieferant) dem Materialkäufer künftig gesteigerter Form dahingehend, dass dem Käufer nicht nur wie bis dato als Ersatz mangelfreie Ware zu übergeben ist, sondern der Verkäufer (Lieferant) muss nunmehr zusätzlich die kompletten Ausbaukosten der mangelhaften Sache und den Neueinbaukosten betr. die neuen bzw. nachgebesserten mangelfreien Materialien übernehmen. Dies wird auch im Verbraucherbereich in den nicht seltenen Fällen relevant, in denen der Verbraucher zur Kosteneinsparung die notwendigen Baumaterialien selbst beschafft und in Eigenleistung verbaut hat.

Fazit

Die dargestellten Änderungen erhöhen klar den Schutz für private (Verbraucher-) Bauherren. Die neuen Verbraucherschutzregelungen sind im Übrigen auch unabdingbar, sodass diese sie nicht vom Bauunternehmer in dessen Verträgen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen („Kleingedrucktes“) zum Nachteil des Verbrauchers abgeändert oder umgangen werden könnten.

Der Autor, Rechtsanwalt Thomas Schmitt, ist Partner der Kanzlei JuS Rechtsanwälte, Augsburg (www.jus-kanzlei.de). Er ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Schlichter nach SOBau des Deutschen Anwaltverein (DAV). Er beschäftigt sich seit über 19 Jahren vornehmlich mit sämtlichen rechtlichen Fragen des Bau-, Architekten- und Immobilienrechts. Zudem ist Herr Rechtsanwalt Schmitt Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsvereins (ARGE BauR).

Portrait

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner ist eine der größten Anwaltskanzleien in Augsburg und Schwaben. Rechtsanwälte und Fachanwälte kümmern sich um die anwaltliche Beratung in den Gebieten Gesellschaftsrecht, Handelsrecht, Arbeitsrecht, Mietrecht, Wettbewerbsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Internetrecht und Insolvenzrecht.

News-ID: 901637 • Views: 691 (Stand: 10.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/901637/Neuer-Verbraucherschutz-im-Bauwesen-in-spe.html>