

# Wir planen einen Neubau – Teil 2: Das Recht auf eine Baubeschreibung

Wer sein Eigenheim neu baut, muss im Vorfeld einiges bedenken. Der VPB hat exklusiv für die Leser des Häusermagazins eine wertvolle Tipp-Sammlung für den Neubau zusammengetragen.

Das neue Bauvertragsrecht ist am 1. Januar 2018 in Kraft getreten und gilt für alle Verträge, die ab diesem Tag geschlossen werden. Das Bauvertragsrecht ist Teil des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Das neue Bauvertragsrecht enthält Verbesserungen für private Bauherren. Die wichtigsten davon sind im Verbraucherbaupvertrag geregelt, so der Verband Privater Bauherren (VPB). Das ist ein Vertrag, durch den der Unternehmer vom Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Eine erhebliche Verbesserung für private Bauherren ist das Recht auf eine ordentliche Baubeschreibung. Die Baubeschreibung ist unentbehrlich, um Angebote mehrerer Baufirmen objektiv und nach Qualitätsaspekten miteinander vergleichen zu können. Eine solche Baubeschreibung ist auch wichtig, weil sie zeigt, welche Leistungen für die Bauherren im Preis enthalten sind und daraus folgend auch, was später zusätzlich für ein benutzbares Haus bezahlt werden muss. Seit 1.1.2018 haben die Bau-



herren eines Verbraucherbaupvertrages das Recht auf eine umfassende Baubeschreibung, wenn nicht die zentralen Planungsvorgaben von ihrem eigenen Architekten stammen und die ihnen auch vor Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt werden muss. Die Baubeschreibung muss sehr konkret sein und wird im Normalfall später zur Vertragsbasis. Geregelt wird das in den Paragraphen 650i, 650j und 650k des BGB sowie im Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB).

Die Baubeschreibung, die die Bauherren in Zukunft vor Vertragsabschluss bekommen, wird beim Vertragsabschluss automa-

tisch Vertragsinhalt. Es sei denn, es werden Änderungen vereinbart. VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag rät dazu, eventuelle Änderungswünsche mit der Baufirma zu verhandeln und das Ergebnis schriftlich zu dokumentieren. „Die Änderungen können zum Beispiel in einer Extraliste aufgeführt werden, die dann bei Vertragsabschluss zum Vertragswerk genommen wird. Wer ganz sicher sein will, lässt diese Änderungsvereinbarung gesondert und datiert unterzeichnen, von der Baufirma und den Bauherren.“ Sind die Änderungen im Streitfall später nicht beweisbar, gilt die ursprüngliche Baubeschreibung. Beim Bauträgervertrag, wenn also auch das Eigen-

tum am Baugrund mitübertragen wird, gilt immer die notarielle Beurkundung, alle Änderungen müssen also in ihr enthalten sein. Bauherren müssen dabei aufpassen.

Wichtige Einzelheiten zum Bauvertragsrecht erläutert der VPB in seinem kostenlosen Ratgeber "Neues Bauvertragsrecht: Die Baubeschreibung beim Schlüsselfertigbau" - [https://www.vpb.de/download/VPB-Ratgeber\\_Neues-Bauvertragsrecht-Baubeschreibung.pdf](https://www.vpb.de/download/VPB-Ratgeber_Neues-Bauvertragsrecht-Baubeschreibung.pdf)

## Über den VPB

Der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) ist der älteste Verbraucherschutzverband im Bereich des privaten Bauens. Im bundesweiten Netzwerk beraten unabhängige Experten Bauherren und Immobilienkäufer in allen Fragen des Bauens, Kaufens und Sanierens. Dabei vertritt der VPB die Interessen der privaten Bauherren gegenüber Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Industrie. Weitere Informationen beim Verband Privater Bauherren (VPB) e.V., Bundesbüro, Chausseestraße 8, 10115 Berlin, Telefon 030 2789010, Fax: 030 27890111, E-Mail: [info@vpb.de](mailto:info@vpb.de), Internet: [www.vpb.de](http://www.vpb.de).

## Buchtipps

### Planen und Bauen für das Wohnen im Alter Ratgeber für Neubau, Umbau und Renovierung

Von Joachim F. Giessler. Reihe „Bau-Rat“: 3. aktualisierte und erweiterte Auflage.

ISBN 978-3-89367-158-8, 128 Seiten, 30 schwarz/weiß Bilder, 60 schwarz/weiß Zeichnungen, 30 Grundrisse, Format 17 cm x 24 cm, kartoniert, 24,90 Euro.

Immer mehr Menschen werden immer älter. Ihren Lebensabend möchten die meisten Menschen in ihrem geliebten Zuhause verbringen. Doch häufig wird das Wohnen im Alter beschwerlich und die eigenen vier Wände sind dafür ungeeignet. Wie ein Umbau oder eine Renovierung für das Wohnen im Alter zu Hause gelingen kann, zeigt dieser Ratgeber. Für vorausschauende Bauherren, Architekten, Ingenieure gibt er bereits in der Bauphase eines Neubaus wertvolle Tipps.

Für den privaten Wohnungsbau wird gezeigt, wie sich durch sinnvolle Planung zusätzliche Aufwendungen im späteren Bedarfsfall vermeiden lassen.

3. NEUAUFLAGE



Bestellschein auf Seite 31