

# RECHTLICH ABGESICHERT: DER WEG ZUM EIGENEN TRAUMHAUS

Das Bauvertragsrecht ist für viele Bauherren ein Buch mit sieben Siegeln. Dennoch sollten Sie sich unbedingt damit beschäftigen, wenn Sie bauen möchten, damit der Bau des eigenen Traumhauses nicht zu einem Albtraum wird. Diese Praxismappe informiert Sie leicht verständlich und am Prozess – von der Planung bis zur Abnahme – orientiert über alles Wissenswerte rund um Verträge beim Hausbau.

## Rechtsstreitigkeiten verursachen sehr hohe Kosten

Durchschnittlich 26 000 Euro beträgt der Streitwert für Verbraucher bei Baurechtsstreitigkeiten, so das Ergebnis einer gemeinsamen Untersuchung baurechtlicher Mandate von Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und dem Institut für Bauforschung e.V. Hannover (IfB) aus dem Jahr 2016. Eingeflossen in diese Untersuchung sind 1 344 abgeschlossene baurechtliche Mandate mit Verbrauchern aus den Jahren 2014 und 2015. In 42 Prozent der Fälle kam es demnach zu Streitigkeiten mit Bauträgern. In 18 Prozent war der Architekt der Gegner. Bei einem selbstständigen Beweisverfahren können sich, so die Studienautoren, schnell Kosten von über 9 000 Euro ergeben.

Viele Fehler werden weit vor der eigentlichen Bauphase gemacht, nämlich bei der Auswahl und Kontrolle geeigneter Vertragsmodelle und Baupartner. Während beim Handyvertrag fast jeder Verbraucher mehrere Tarife vergleicht, wird beim Bau des eigenen Hauses oftmals unkritisch den werblichen Aussagen von Verkäufern vertraut. Bedenken Sie daher eines, bevor Sie einen Bauvertrag

abschließen: Der Bau Ihres Traumhauses ist für Ihre Baupartner ein knallhartes Geschäft. Nicht selten nutzen unseriöse Firmen die Leichtgläubigkeit von Laien aus. Ihnen werden ungünstige Vertragsbedingungen diktiert und sie werden mit Druck zu einem vor-schnellen Vertragsschluss gedrängt. Und oft haben solche Firmen leichtes Spiel: Wenn es um die eigene Immobilie geht, setzen viele Bauherren die rosarote Brille auf. Gehen Sie lieber sehr rational mit Ihrem Hausbau um. Diese Praxismappe hilft Ihnen dabei, Ihr Traumhaus umzusetzen – und erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass dieses Projekt für Sie erfolgreich und auch interessant wird.

## Vor dem Hausbau: Planung ist das halbe Bau-Leben

Die größte Schwierigkeit liegt oft darin, überhaupt ein geeignetes Grundstück für den Hausbau zu finden. Nicht überall ist der Bau eines Einfamilienhauses überhaupt erlaubt, nicht immer kann eine Baugenehmigung erteilt werden. Im Grundstück und auch virtuell in Form von Rechten und Pflichten im Grundbuch können sich viele kostspielige Tücken verbergen.

Mancherorts sind schlicht keine geeigneten Grundstücke zu finden: Vielleicht kann hier ein Makler helfen? Schon jetzt ist auch der richtige Zeitpunkt, sich um die Seriosität von Baupartnern Gedanken zu machen – und ein paar Überlegungen zur Verkehrssicherheit und den notwendigen Versicherungen für das erworbene Grundstück und die spätere Baustelle anzustellen. Das Kapitel „Vor dem Hausbau“ informiert darüber praxisorientiert.

## Architekt, Bauträger oder Fertighaus?

Soll Ihr Haus lieber individuell vom Architekten geplant oder doch komplett „schlüsselfertig“ zum festgesetzten Termin vom Bauträger erstellt werden? Auch Fertighausanbieter buhlen um Grundstücksbesitzer und werben nicht nur mit einer sehr kurzen Bauphase. Alle Vertragsmodelle haben ihre Vor- und Nachteile. Wenn eine Wahlmöglichkeit besteht, ist es gut, diese zu kennen. Das Kapitel „Ein Haus rechtssicher planen“ hilft Ihnen dabei, das passende Modell zu finden, Verträge zu lesen und zu verstehen und an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Die Rechte privater Bauherren wurden mit dem seit dem 1. Januar 2018 gültigen Verbraucherbaurechtsrecht deutlich verbessert, auch für den Bauträgervertrag gibt es neue Regelungen. Dennoch liegen die Tücken weiterhin oft im Detail. Auch dazu finden Sie alles Wissenswerte im zweiten Kapitel.

## Während der Bauphase: Unterstützung von Experten

Laien können nicht sicher beurteilen, ob die einmal vertraglich vereinbarten Leistungen während der Bauphase wirklich qualitativ umgesetzt werden. Wer bei Problemen frühzeitig zum Anwalt geht und nicht erst dann, wenn das Kind schon in den Brunnen gefallen ist, spart Nerven und Kosten. Das gilt auch für die Baubegleitung etwa beim schlüsselfertigen Hausbau: Sie müssen bei der Beschäftigung einer entsprechenden Fachfrau oder eines Fachmannes zwar mit Kosten von einigen tausend Euro rechnen – je nach Leistungsumfang. Aber das Geld haben Sie sehr gut investiert, denn damit stellen Sie sicher, dass das Haus genau so, wie Sie es wünschen, gebaut wird und auch weitestgehend mängelfrei ist. Übrigens: Baubegleiter und Fachanwälte soll-

ten bereits sehr früh eingesetzt werden, möglichst schon vor der Vertragsunterschrift.

Das Kapitel „Während der Bauphase“ unterstützt Sie hier mit wichtigen Informationen.

## Nach dem Hausbau: Von Abnahmen und Gewährleistungen

Mit der Abnahme ändert sich das Verhältnis zwischen Baupartner und Bauherr gravierend: Die Beweislast für Mängel wird umgekehrt, der sogenannte Gefahrenübergang findet statt – die Haftung für diverse Dinge geht auf den Bauherrn über. Die Gewährleistungsfristen beginnen und der Baupartner wird eine Schlussrechnung stellen und möchte bezahlt werden. Mehr Infos dazu gibt es im Kapitel „Nach dem Hausbau“.

## Verträge prüfen: Vertrags-Checks mit ausführlichen Informationen

Ab Seite 106 finden Sie detaillierte Vertrags-Checks zu den wichtigsten Verträgen: Grundstückskaufvertrag, Verbraucherbauvertrag, Architektenvertrag und Bauträgervertrag. Damit können Sie die Ihnen vorgelegten Verträge auf Herz und Nieren prüfen. Wir sagen Ihnen, was enthalten sein muss, wo Verhandlungsspielraum besteht, wo Sie besonders aufpassen müssen und welche Klauseln ungültig sind.

Sollten Sie vermuten, dass Ihr Vertrag ungültige Klauseln enthält, können Sie sich an qualifizierte Einrichtungen (zum Beispiel die Verbraucherzentralen, den Verband Privater Bauherren oder den Bauherren-Schutzbund) wenden, die diese Klauseln prüfen und gegebenenfalls auch abmahnen beziehungsweise auf Unterlassung klagen, um private Bauherren vor unzulässiger Benachteiligung zu schützen.