



Dr. Reisnecker Dr. Selbherr

NOTARE

Aktuelles November 2017

Update zur Baubeschreibung bei Bauträgerverträgen

Ab 1. Januar 2018 gelten neue gesetzliche Vorgaben für Bauträgerverträge von Verbrauchern. Die Baubeschreibung, die die wesentlichen Eigenschaften der neu zu errichtenden Wohnung oder des Hauses enthält, erhält einen gesetzlichen Mindestumfang. Ist sie unvollständig oder unklar, können Werbeaussagen und Prospekte herangezogen werden. Das Risiko von verbleibenden Zweifeln trägt der Bauträger.

Bei einem Bauträgervertrag verpflichtet sich ein Unternehmer, auf einem ihm gehörenden Grundstück ein Haus oder eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus zu errichten und dem Käufer nach Fertigstellung die Immobilie schlüsselfertig zu übergeben. Häufig ist das Vorhaben zum Zeitpunkt des Kaufs nur projiziert oder befindet sich im Rohbau. Der Käufer ist darauf angewiesen, dass er vom Bauträger zutreffend über das geplante Objekt informiert wird. Maßgeblich ist insbesondere die Baubeschreibung.

Die Baubeschreibung enthält die technische Beschreibung der Immobilie, insbesondere zur Bauausführung und die Details zum Ausbau der Wohnung. Sie legt fest, welche Leistung der Bauträger erbringen muss. Deshalb ist die Baubeschreibung immer Teil des notariell beurkundeten Bauträgervertrags. „Schauen Sie sich die Baubeschreibung immer genau an, damit Ihre Erwartungen an die Immobilie nicht enttäuscht werden! Der Notar stellt sicher, dass Sie die Baubeschreibung und weitere wichtige Unterlagen in aller Regel mindestens 14 Tage vor Beurkundung mit dem Entwurf des Bauträgervertrags erhalten, damit Sie ausreichend Zeit haben, sich damit zu befassen“, sagt Notar Dr. Manfred Reisnecker.

Mit der Baurechtsreform im Sommer dieses Jahres hat der Gesetzgeber konkrete Vorgaben für die Baubeschreibung gemacht und insgesamt neun Informationskategorien vorgegeben: zum Beispiel eine allgemeine Beschreibung des Gebäudes, Pläne und Grundrisse, technische Angaben zum Energie-, Brandschutz- und Schallschutzstandard, eine Beschreibung der Baukonstruktionen, zum Innenausbau, zu den gebäudetechnischen Anlagen, zu den Qualitätsmerkmalen des Gebäudes und zu den Sanitärobjekten, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen. „Viele dieser Informationen sind schon heute in Baubeschreibungen enthalten. Mit der Baurechtsreform wird aber ein klarer Mindeststandard definiert“, so Notar Dr. Benedikt Selbherr. Die Baubeschreibung muss „klar“ aber nicht unbedingt für jeden Verbraucher „verständlich“ formuliert sein. Der Gesetzgeber verweist Verbraucher vielmehr darauf, bei

Verständnisproblemen – gerade von komplexen technischen Informationen – Experten zu Rate zu ziehen, die sie über den Inhalt der Baubeschreibung aufklären.

Unvollständige und unklare Baubeschreibungen führen dazu, dass die Baubeschreibung unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitenden Umstände auszulegen ist. So können Prospekte, Werbefilme, Modelle oder Vergleichsobjekte des Bauträgers oder sogar Aussagen von Vermittlern etwa zur Aussicht oder zur Wohnungsgröße für den Vertrag relevant werden. Verbleibende Auslegungszweifel über den Umfang der geschuldeten Leistung gehen zu Lasten des Bauträgers.