

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Baubeschreibung beim Verbraucherbaupvertrag: Aus Werbeunterlagen einen nachvollziehbaren Vertragsstand machen

Bei einem deutschen Verbraucherbaupvertrag die Baubeschreibung, ausdrücklich abweichende Vereinbarungen und den vorgesehenen Fertigstellungsrahmen gemeinsam lesen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zuerst den passenden Vertragstyp einordnen

§ 650i BGB beschreibt Verbraucherbaupverträge als Verträge, in denen ein Unternehmer einem Verbraucher den Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude schuldet. Sie bedürfen der Textform. **[VERTRAG]** Nicht jeder einzelne Handwerkerauftrag wird hier pauschal diesem Vertragstyp zugeordnet. Die tatsächliche Konstellation muss passen.

§ 650k regelt in diesem Rahmen die Bedeutung der vorvertraglich bereitgestellten Baubeschreibung für die Bauausführung. Deren Angaben werden Vertragsinhalt, soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart wurde. Bei Unklarheit oder Unvollständigkeit nennt die Norm einen Auslegungsrahmen unter Einbeziehung begleitender Umstände und des sonst beschriebenen Standards. **[BESCHREIBUNG]** Das ist ein Grund, Vorabunterlagen sorgfältig aufzubewahren, aber keine Einladung, Unklarheiten bis zum späteren Streit stehenzulassen.

Einen gemeinsamen Lesestand herstellen

Lege die tatsächliche Baubeschreibung neben Vertragsentwurf und zugeordnete Pläne. Markiere unterschiedliche Angaben, ohne sie selbst durch die angenehmere Fassung zu ersetzen. Die Frage lautet zunächst, welche Ausführung die Beteiligten verbindlich vereinbaren wollen.

Ordne besonders jene Positionen zu, die für deinen Gebrauch wichtig sind. Ein Raum kann etwa im Plan möbliert erscheinen, während die schriftliche Beschreibung andere Ausstattungsgrenzen enthält. Lass ausdrücklich erklären, was zum angebotenen Umfang gehört und was Illustration oder spätere Auswahl ist.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Führe eine kurze Differenzliste mit Fundstelle, abweichender Angabe und benötigter Klärung. Sie ist eine Arbeitsunterlage für Planung und Vertragsprüfung, kein selbst formulierter Ersatzvertrag.

Den zeitlichen Rahmen ebenfalls lesen

§ 650k Absatz 3 verlangt verbindliche Angaben zur Fertigstellung oder, wenn der Zeitpunkt bei Vertragsschluss nicht genannt werden kann, zur Dauer der Bauausführung. Für fehlende Vertragsangaben enthält die Vorschrift eine Regel zur Übernahme entsprechender vorvertraglicher Angaben. [\[BESCHREIBUNG\]](#)

Beschreibe deshalb nicht nur deinen gewünschten Einzugsstermin. Prüfe, auf welche tatsächlichen Voraussetzungen sich die vorliegenden Zeitangaben beziehen. Wenn eine andere Planungsfassung oder eine noch offene Vorleistung genannt wird, gehört das in die Klärung. Welche Termine und Ansprüche im Einzelfall gelten, ist gesondert rechtlich zu beurteilen.

Ein konkreter Unterschied statt eines allgemeinen Qualitätswortes

Im fiktiven Beispiel enthält eine vorvertragliche Beschreibung eine genauere Fensterausführung. Der spätere Entwurf verwendet nur noch eine allgemeine Qualitätsbezeichnung. Die Bauinteressentin fragt vor der Unterzeichnung nach, ob eine ausdrückliche Abweichung vereinbart werden soll und welche technische Ausführung dann maßgeblich wäre.

Sie lässt die Frage fachlich und vertraglich zuordnen, statt sich allein auf das Wort „hochwertig“ zu verlassen. Zugleich werden die Fertigstellungsangaben auf den tatsächlich besprochenen Leistungsstand bezogen.

Ein brauchbares Ergebnis besteht aus zusammenpassenden Unterlagen und nachvollziehbar geklärten Abweichungen. Widerruf, Zahlungsplan, Sicherheiten, einzelne Mängelrechte und die Durchsetzung streitiger Termine behandelt dieser Beitrag nicht. Er soll helfen, die Baubeschreibung vor einer Bindung als wesentlichen Teil der eigenen Vertragsgrundlage zu verstehen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Anbieter und Vorhaben

Bauunternehmen, Hausbezeichnung und Datum des Vertragsentwurfs.

02 / Vorliegende Unterlagen

Prospekt, Baubeschreibung, Vertragsentwurf, Pläne: Datum und Fassung jeder Unterlage.

03 / Abweichende Angaben

Wo widersprechen sich die Unterlagen? Fundstelle und Inhalt je Abweichung notieren.

04 / Wichtige Positionen

Welche Ausführungen sind für deinen Gebrauch besonders wichtig?

05 / Illustration oder Leistung

Was ist nur abgebildet oder spätere Auswahl, und was gehört fest zum Umfang?

06 / Zeitangaben

Welche Fertigstellungs- oder Bauzeitangaben enthalten die Unterlagen, und woran sind sie geknüpft?

07 / Vertragsprüfung

Wer prüft den Entwurf vor der Unterschrift? Name, Kontakt, Termin.

08 / Nächster Schritt

Welche Abweichungen müssen vor der Unterschrift geklärt sein?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VERTRAG\] BGB §650i – Verbraucherbaupvertrag](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[BESCHREIBUNG\] BGB §650k – Inhalt des Vertrags](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-07-DE-016-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.