

## **Angebot Vertragsprüfung:**

### **Den Fallstricken in Bauträgerverträgen auf der Spur**

Wer sein Haus mit einem Bauträger baut, erwartet alles aus einer Hand und will nach der Bauzeit nur noch den Schlüssel für das Traumhaus übernehmen müssen. Doch zuvor muss der Vertrag mit dem Bauträger geschlossen werden. Der Gang zum Notar gibt dem Vertrag einen vermeintlich sicheren Rahmen, dennoch lauern für Bauherrn Vertragsfallen, die das Traumhaus schnell zum Albtraum werden lassen. Schließlich ist ein formal korrekter Vertrag nicht per se bauherrenfreundlich.

Der rechtliche Hintergrund beim Immobilienerwerb ist der erste Schritt zum Traumhaus. Für Bauherren sind zumeist folgende zentrale Fragen offen:

- Wie kann eine Preisgarantie durchgesetzt werden?
- Wie kann ein konkreter Fertigstellungstermin festgelegt werden?
- Welche Folgen kann eine Vollstreckungsunterwerfungsklausel haben?
- Welches sind gefährliche oder nachteilige Klauseln für den Bauherren?

Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. bietet die rechtliche Prüfung von Bauträgerverträgen vor Vertragsabschluss auf schriftlichem Weg an. Ein spezialisierter Rechtsanwalt führt diese Vertragsprüfung durch. In seinem Antwortschreiben erläutert er die problematischen Klauseln und gibt Tipps zur Vertragsgestaltung. Der Wert eines „guten“ Vertrags lässt sich nicht beziffern, die schlimmen Folgen eines nachteiligen Vertrags zeigen sich meist erst, wenn es schon zu spät ist und teure Prozesse verloren werden.

Die schriftliche Prüfung Ihres Bauträgervertrags durch einen spezialisierten Anwalt zum Preis von € 350,- lohnt sich in jedem Fall. Nach erfolgter Prüfung und Übersendung der schriftlichen Expertise erhalten Sie von uns eine Rechnung. Senden Sie uns zur Prüfung bitte die Kopie des Bauträgervertrages an:

**Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.**

**Bereich 5 / FiVe**

**Mintropstraße 27**

**40215 Düsseldorf**

\_\_\_\_\_  
Absender

\_\_\_\_\_  
Straße Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon tagsüber

\_\_\_\_\_  
Handy-Nr.:

\_\_\_\_\_  
eMail:

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.  
- Bereich 5 / FiVe -  
Mintropstraße 27  
40215 Düsseldorf

Bitte ausgefüllt zurückschicken

## Prüfung Bauträgervertrag

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beauftrage ich Sie mit der schriftlichen rechtlichen Prüfung meines Bauträgervertrages zum Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie zu einem Preis in Höhe von **€ 350,-** inklusive Mehrwertsteuer. Weitere Leistungen sind mit diesem Auftrag nicht verbunden, insbesondere keine mündliche Beratung bzw. baubegleitende Betreuung. Verhandlungen mit dem Bauträger führe ich selbst und eigenverantwortlich.

Den vollständigen Bauträgervertrag in **zweifacher Ausfertigung** als Kopie, sowie meine Einverständniserklärung zur Weiterleitung meines Bauträgervertrages an den Honorarrechtsanwalt der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen zur Prüfung erhalten Sie in der Anlage.

Die Vertragsprüfung erfolgt auf der Grundlage meiner angegebenen Daten und entsprechend dem aktuellen Stand der Rechtsprechung.

Ich habe ein **14-tägiges Widerrufsrecht**, dessen Einzelheiten sich aus der Widerrufsbelehrung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit Verbraucherinformationen der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. für die Prüfung von Bauträgerverträgen (s. u.) ergeben.

- Ich bin damit einverstanden und verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ablauf der Wider-

rufsfrist mit der Ausführung des Vertrags beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Verbraucherzentrale NRW mein Widerrufsrecht verliere und ich im Falle des Widerrufs Wertersatz für die bis dahin erbrachte Dienstleistung leisten muss.

- Ich möchte mir das Widerrufsrecht vorbehalten und bin damit einverstanden, dass die Bearbeitung erst nach Ende der 14-tägigen Widerrufsfrist erfolgt.

Die Zahlung erfolgt per Rechnung. Die Rechnung geht Ihnen auf dem Postweg zu. Die Rechnungsstellung erfolgt zeitgleich mit Zusendung des Prüfungsergebnisses.

Die Zusendung des Prüfungsergebnisses erfolgt

- per Post an      Name, Vorname \_\_\_\_\_  
   Straße \_\_\_\_\_  
   PLZ, Ort \_\_\_\_\_
- per E-Mail an      \_\_\_\_\_

Es gelten die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit Verbraucherinformationen der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. für die Prüfung von Bauträgerverträgen.

- Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit der Widerrufsbelehrung und das Widerrufsformular habe ich zur Kenntnis genommen.

- Anlagen:
1. Kopie des Bauträgervertrages
  2. Einverständniserklärung zur Weiterleitung der Unterlagen
  3. Einwilligungserklärung zum Versand unverschlüsselter E-Mails

\_\_\_\_\_  
Name in Druckbuchstaben

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Bitte ausgefüllt zurückschicken

## Einverständniserklärung zur Weiterleitung von Unterlagen

Ich bin damit einverstanden, dass die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. meinen Bauträgervertrag an Herrn Rechtsanwalt Harald Haakshorst, Maybachstr. 14, 45133 Essen-Bredeney, zur Prüfung weiterleitet. Dieser ist für die Vertragsprüfung gegenüber der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. von seiner Schweigepflicht entbunden.

\_\_\_\_\_  
Name in Druckbuchstaben

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## Einwilligungserklärung zum Versand unverschlüsselter E-Mails

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es uns derzeit nicht möglich ist, unsere E-Mails mit einem speziellen Verschlüsselungsverfahren zu versenden. Nur wenn Sie mit einem unverschlüsselten Versand einverstanden sind, können wir daher Ihr Anliegen anstatt per Briefpost zügig per E-Mail beantworten oder in Ihrer Angelegenheit mit dem von uns beauftragten Rechtsanwalt per E-Mail korrespondieren.

Bitte unterzeichnen Sie uns daher die nachstehende Einwilligungserklärung. Sie haben das Recht, Ihre Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen.

### Einwilligung

Name: .....

Anschrift: .....

Ich bin damit einverstanden, dass die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. und von ihr beauftragte Rechtsanwälte bzw. Honorarberater zur Bearbeitung/Beantwortung meines Anliegens mit mir oder mit meiner Anfrage befassten Dritten (im Regelfall Ihrem Vertragspartner) per unverschlüsselter E-Mail korrespondieren.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Bitte ausgefüllt zurückschicken

# Allgemeine Geschäftsbedingungen mit Verbraucherinformationen der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. für die Prüfung von Bauträgerverträgen

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten zugleich gesetzliche Informationen zu Ihren Rechten nach den Vorschriften über Verträge im Fernabsatz.

## 1. Geltungsbereich und Vertragspartner

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit Verbraucherinformationen gelten für alle Aufträge zur schriftlichen rechtlichen Prüfung und Begutachtung von Bauträgerverträgen, die Verbraucher der

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V., vertreten durch den Vorstand Wolfgang Schuldzinski, Mintropstr. 27, 40215 Düsseldorf, Vereinsregister: Amtsgericht Düsseldorf (VR-Nr. 4130), Telefon-Nr.: 0211/3809-0, Fax-Nr.: 0211/3809-240, E-Mail-Adresse: [five@verbraucherzentrale.nrw](mailto:five@verbraucherzentrale.nrw)

zukommen lassen.

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

## 2. Vertragsschluss / Inhalte

Durch Absenden Ihres Aufforderungsschreibens zur rechtlichen Prüfung Ihres Bauträgervertrages geben Sie ein verbindliches Angebot auf Abschluss eines Vertrages ab. Sie sind vier Arbeitstage an Ihr Angebot gebunden. Der Vertrag zur Prüfung ist zustande gekommen, sobald Ihnen unsere Auftragsbestätigung schriftlich auf dem Postweg zugeht.

Die Prüfung und Begutachtung Ihres Bauträgervertrages erfolgt in schriftlicher Form durch einen spezialisierten Rechtsanwalt.

## 3. Widerrufsrecht

Sie haben ein Widerrufsrecht von 14 Tagen.

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V., Bereich 5/FiVe, Mintropstr. 27, 40215 Düsseldorf  
Telefon: 0211/3809-167  
Telefax: 0211/3809-240  
E-Mail: [five@verbraucherzentrale.nrw](mailto:five@verbraucherzentrale.nrw)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### **Besondere Hinweise**

**Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir die schriftliche Prüfungs- und Begutachtungsleistung vollständig erbracht und mit der Ausführung der Prüfung und Begutachtung erst begonnen haben, nachdem Sie ausdrücklich der vorzeitigen Ausführung vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zugestimmt haben und Ihre Kenntnis darüber bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.**

#### **4. Bearbeitungszeitraum**

An Wochenenden und Feiertagen eingehende Aufträge werden ab dem nächsten Arbeitstag bearbeitet. Die Übermittlung des Ergebnisses erfolgt per Post spätestens innerhalb von drei Wochen, wenn Sie auf Ihr Widerrufsrecht verzichten.

Sollten Sie nicht auf Ihr Widerrufsrecht verzichten, erhalten Sie spätestens drei Wochen nach Ablauf der Widerrufsfrist das Prüfungsergebnis.

#### **5. Entgelt**

Für die Prüfung Ihres Bauträgervertrages berechnen wir ein Entgelt in Höhe von € 350,- inklusive Mehrwertsteuer. Die Zusendung an Sie erfolgt portofrei.

#### **6. Zahlungsweise**

Die Zahlung erfolgt per Rechnung. Die Erteilung der Rechnung erfolgt auf dem Postweg zeitgleich mit Zusendung des Prüfungsergebnisses. Der Rechnungsbetrag ist binnen zehn Tagen nach Erhalt der Rechnung auf das in unserer Rechnung genannte Konto **unter Angabe der Vorgangsnummer** zu überweisen.

## 7. Fragen/Beanstandungen

Bei Fragen und Beanstandungen erreichen Sie uns montags-freitags in der Zeit von 10:00 Uhr bis 16:00 Uhr unter der Telefonnr.: 0211/3809-167, unter der Fax-Nr.: 0211/3809-240 sowie per E-Mail unter [five@verbraucherzentrale.nrw](mailto:five@verbraucherzentrale.nrw).

## 8. Rücktrittsrecht der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.

Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. ist berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. beauftragte Honorarrechtsanwalt aufgrund einer Interessenkollision (z. B. Rechtsanwalt vertritt die Gegenseite) nicht tätig werden kann. In diesem Fall werden Sie unverzüglich informiert. Etwaig erbrachte Leistungen werden umgehend zurückerstattet, insbesondere werden der Verrechnungsscheck sowie die eingesandten Unterlagen komplett zurückgeschickt.

## 9. Vermögensschaden-Haftpflicht

Die Verbraucherzentrale NRW unterhält eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung bei der

HDI-Gerling Firmen und Privat Vers. AG  
Betriebsstandort Köln Firmen  
Postfach 10 24 64  
50464 Köln

Der Versicherungsschutz bezieht sich auf Ansprüche, die vor deutschen Gerichten sowie vor Gerichten im EU-Ausland in der Türkei und den restlichen Staaten auf dem Gebiet der ehemaligen Sowjetunion geltend gemacht werden.

## 10. Online-Streitbeilegung

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO:  
Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Sie finden sie unter <https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

## 11. Information gemäß § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

Die Verbraucherzentrale NRW ist bereit, zur Beilegung von Streitigkeiten aus Verträgen, die sie mit Verbraucherinnen und Verbrauchern abgeschlossen hat (z. B. anlässlich einer Rechtsberatung, Ratgeberlieferung) an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer anerkannten Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Für die Leistungen der Verbraucherzentrale NRW existiert noch keine branchenspezifische Schlichtungsstelle. Zuständig ist daher die vom Bundesamt der Justiz anerkannte Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V. in Kehl. Deren Adresse lautet:

Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V.  
Straßburger Str. 8  
77694 Kehl am Rhein  
oder  
[www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de)

Ihre Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V., Bereich 5/FiVe, Mintropstr. 27,  
40215 Düsseldorf  
Telefon: 0211/3809-167  
Telefax: 0211/3809-240  
E-Mail: [five@verbraucherzentrale.nrw](mailto:five@verbraucherzentrale.nrw)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Besondere Hinweise

**Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir die schriftliche Prüfungs- und Begutachtungsleistung vollständig erbracht und mit der Ausführung der Prüfung und Begutachtung erst begonnen haben, nachdem Sie ausdrücklich der vorzeitigen Ausführung vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zugestimmt haben und Ihre Kenntnis darüber bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.**



## Musterwiderrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An:

Verbraucherzentrale NRW e. V.  
Mintropstr. 27  
40215 Düsseldorf  
Fax: 0211/3809-240  
E-Mail: five@verbraucherzentrale.nrw

Hiermit widerrufe(n) ich/widerrufen wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Rechtliche Prüfung meines / unseres Bauträgervertrages

Bestellt am (\*) \_\_\_\_\_/erhalten am (\*) \_\_\_\_\_

Name des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

Anschrift des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

\_\_\_\_\_  
Datum

(\*) Unzutreffendes bitte streichen