



Prüfsteine zur Bau- und Leistungsbeschreibung

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Grundlage für jeden Hausbau und wichtiger Bestandteil des Vertrages. Mit Inkrafttreten des Bauvertragsrechts am 01.01.2018 ist zwar im BGB für den Verbraucherbaupvertrag ein Mindestmaß an Pflichten des Unternehmers zur Unterrichtung des Vertragspartners über die wesentlichen Eigenschaften des Bauvorhabens sowie zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen gesetzlich geregelt. Je konkreter und verständlicher jedoch Leistungsumfang, Art und Qualität der Baustoffe und Materialien sowie der Ausstattungsgrad beschrieben sind, umso geringer ist das Vertragsrisiko.

Nehmen Sie deshalb die angebotenen Bau- und Leistungsbeschreibungen unter die Lupe! Nur so können Sie das Preis-Leistungsverhältnis realistisch beurteilen – denn billig ist nicht immer preiswert! Sorgen Sie dafür, dass Ihre eigenen Vorstellungen bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden. Mit diesen Prüfsteinen können Sie die Bau- und Leistungsbeschreibung Ihres Anbieters auf Herz und Nieren prüfen!

1. Vertragsgegenstand und Leistungsumfang eindeutig beschreiben

Schließen Sie keinen Bauwerkvertrag ab, bevor Sie ein passendes Baugrundstück haben. Das Bau-Soll Ihres Hauses richtet sich nach dem Grundstück, nicht umgekehrt. Die vom Anbieter erstellte Standardbeschreibung reicht oft nicht als Vertragsgrundlage aus. Über den gewünschten Leistungsumfang einschließlich der Sonderleistungen und Ihre persönlichen Vorstellungen zum eigenen Haus muss verhandelt werden. Sorgen Sie dafür, dass alle Sonderwünsche, die mit Kosten und Konsequenzen für die Planung verbunden sind, vor Vertragsabschluss und nicht erst durch eine spätere Bemusterung abgestimmt werden.

2. Planungsleistung und Planungsunterlagen vollständig dokumentieren

Mit dem neuen Bauvertragsrecht wurde im Verbraucherbaupvertrag die Baubeschreibungspflicht gesetzlich geregelt. Der

Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher über die wesentlichen Eigenschaften des Bauvorhabens und dabei u. a. über Art und Umfang der angebotenen Leistungen und über Beginn und Dauer der Baumaßnahme zu informieren. Darüber hinaus muss der Unternehmer diejenigen Unterlagen erstellen und an den Verbraucher herausgeben, die für den Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften notwendig sind. Dazu gehören u.a. die Baugenehmigungsunterlagen, Nachweise zur Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Nachweis zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

3. Bauleitung nicht vergessen

Zahlreiche Baumängel werden durch eine mangelhafte Bauleitung verursacht. Deshalb unbedingt vereinbaren, dass die Bauleitung gemäß Landesbauordnung zum Leistungsumfang gehört und der Bauleiter namentlich benannt wird. Regelmäßige Treffen mit dem Bauleiter auf der Baustelle können wesentlich dazu beitragen, einen störungsfreien Bauablauf zu gewährleisten.

4. Voruntersuchungen auf dem Grundstück einplanen und Bauplatz besichtigen

Gewöhnlich enthalten Bau- und Leistungsbeschreibungen unter der Bezeichnung „Bauherrenleistungen“ oder „bauseits“ Anforderungen an das Grundstück, die vorausgesetzt werden bzw. vom Bauherrn zu erfüllen sind. Diese Bauherrenverpflichtungen, die eigentlich Bestandteil der Planung sind, können erheblichen Einfluss auf die Konstruktion des Hauses haben und hohe Mehrkosten verursachen. Veranlassen Sie vor Vertragsabschluss ein Bodengutachten, was ebenso wie die Ergebnisse der gemeinsamen Bauplatzbesichtigung mit dem künftigen Vertragspartner in die Bauplanung bzw. das Angebot einfließen muss. Das Hausangebot muss individuell an ihr Grundstück angepasst sein. Bodengutachten und Baustellenprotokoll sollten Vertragsbestandteil werden.

5. Übernahme von Kosten für jede Leistung klären

Zahlreiche Bau- und Leistungsbeschreibungen zeichnen sich hinsichtlich der Kosten durch mangelnde Transparenz aus. Prüfen Sie deshalb gründlich, welche Leistungen im Grundpreis enthalten sind, für welche Leistungen Mehrkosten entstehen und welche Leistungen nicht angeboten werden.

Empfehlenswert ist, ein konkretes Preisangebot unter Einbeziehung gewünschter Sonderleistungen und Gutschriften zum Vertragsbestandteil zu machen.

6. Konkrete Beschreibung der einzelnen Gewerke und von Ausbaustufen verlangen

Die Baukonstruktion des Hauses und die einzelnen Gewerke – wie Rohbau- und Abdichtungsarbeiten, Dachdeckerleistungen, Heizung/Sanitär/Elektro etc. – müssen systematisch und detailliert beschrieben werden. Überzeugen Sie sich davon, welche Ausbaustufe des Hauses angeboten wird und wie deren Leistungsumfang beschrieben ist (Ausbauhaus/schlüsselfertig etc.). Wichtig ist auch zu klären, wer für welche Ausbaugewerke verantwortlich ist und wer die Kosten trägt.

7. Exakte Materialangaben, Herstellermarken, Produktbeschreibungen und technische Parameter fordern

Bestehen Sie darauf, dass die Bau- und Leistungsbeschreibung exakte Angaben zu den verwendeten Materialien, Herstellermarken, Produktbeschreibungen und technischen Parametern enthält. Angaben wie „Markenfabrikat“ oder „deutscher Hersteller“ erlauben keine Rückschlüsse auf technischen Standard und Qualität der Produkte. Bei bestimmten ausgewählten Leistungen sollte auch Wert auf Mengen, Maße und Preise gelegt werden – zum Beispiel bei Fliesenarbeiten, die Beschreibung der gefliesten Flächen und die Preisangaben je Quadratmeter.

8. Eigenleistungen realistisch planen und vereinbaren

Eigenleistungen müssen realistisch geplant werden, um wirklich Kosten zu sparen. Bereits bei der Anforderung von Preisangeboten Gutschriften für Eigenleistungen – getrennt nach

Material- und Lohnanteil – ausweisen lassen. Bei wertintensiven Leistungen sind Angebote von Firmen zur Überprüfung der wirklichen Kostenersparnis einzuholen. Im eigenen Interesse sollten Sie dafür sorgen, dass Art und Umfang der Eigenleistungen präzise vereinbart werden.

9. Arbeits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle gewährleisten

Als Bauherr und Grundstückseigentümer tragen Sie eine Mitverantwortung für den Arbeits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle. Vereinbaren Sie deshalb unbedingt vertraglich die Pflichten ihres Vertragspartners zur Einhaltung von Sicherheits- und Unfallverhütungsvorschriften sowie die rechtzeitige Erstellung von Gerüsten, Absturzsicherungen, Bauzäunen und Hygieneeinrichtungen.

10. Vertrauen ist gut, technische Nachweise sind besser

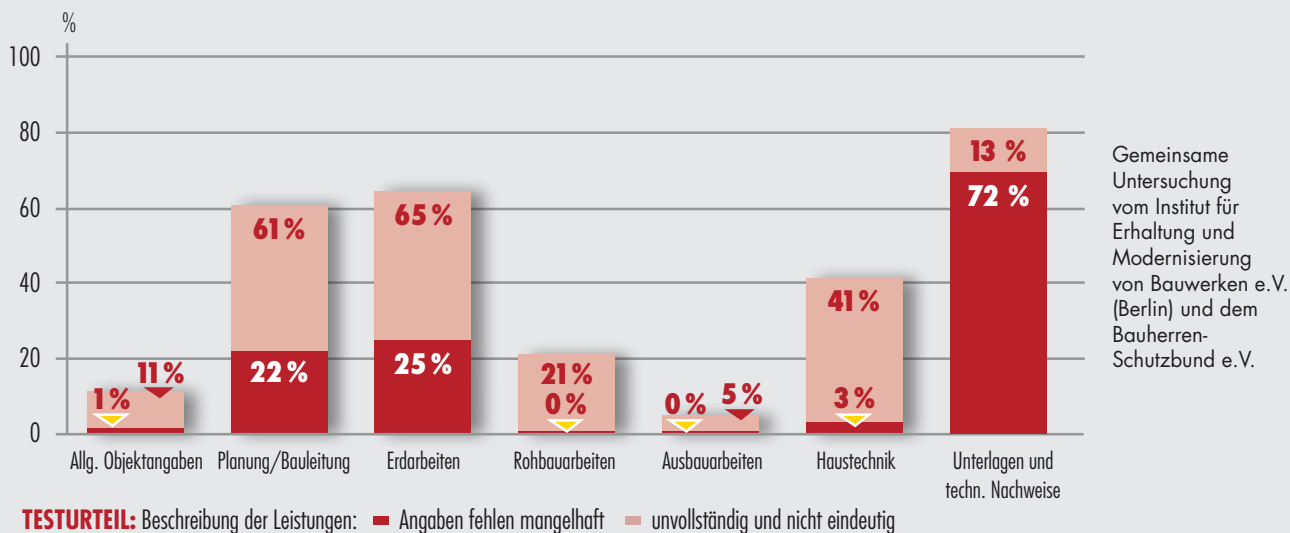
Auch wenn das Gesetz Mindeststandards zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen und Nachweisen beinhaltet, reichen diese jedoch für die Überprüfung des Bauvorhabens, für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen und für den Betrieb und die Wartung der haustechnischen Anlagen häufig nicht aus.

Vereinbaren Sie im Vertrag die Übergabe aller über die gesetzlichen geforderten Unterlagen hinausgehenden Planungsunterlagen, Nachweise und Dokumentationen, wie z. B. Ausführungspläne, Revisions- und Bestandspläne, Heizlastberechnung, Lüftungskonzept, Garantiekunden sowie Wartungs- und Bedienungsanleitungen.

UNSER RAT:

Zuerst das Baugrundstück kaufen und erst danach den Bauvertrag abschließen, nicht umgekehrt! Die Bau- und Leistungsbeschreibung mit Unterstützung unabhängiger Fachexperten prüfen! Vor Vertragsabschluss alle Fragen zur Bau- und Leistungsbeschreibung, zum Vertragswerk und zum Vertragspreis mit dem künftigen Vertragspartner klären und verhandeln!

Typische Fallstricke in Bau- und Leistungsbeschreibungen



© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2018