

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Bauherren-
Schutzbund e.V.

Leitfaden Bau- und Leistungs- beschreibung

Leitfaden Bau- und Leistungs- beschreibung



© Die Hoffotografen

Andreas May
Bauherrenberater,
Vertretungsberechtigter
Vorstand

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Bau- und Leistungsbeschreibung ist das Herz eines jeden Bauvertrags. Je konkreter und vollständiger der Inhalt, desto geringer das Vertragsrisiko. Doch leider zeigen unsere langjährigen Untersuchungen und Erfahrungen aus dem Beratungsalltag, dass immer wieder Baubeschreibungen nicht den gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechen, Lücken aufweisen und zu viel Interpretationsspielraum zulassen. Unerfüllte Erwartungen an das Bauvorhaben, ungenügende Umsetzungen in der Bauausführung und daraus resultierende Probleme auf den Baustellen beschäftigen seit jeher Bauherrenberater und -beraterinnen sowie Vertrauensanwälte und -anwältinnen unseres Vereins.

Dabei hat sich die Situation für Bauherren seit einigen Jahren deutlich verbessert. So stellt der Gesetzgeber seit der Reform des Bauvertragsrechts 2018 Mindestanforderungen an die Baubeschreibung, die Firmen bei der Erstellung der Vertragsunterlagen beachten müssen. Häufig steckt jedoch der Teufel im Detail und oft sind Inhalte für Baulaien

**Wendelin Monz**

Vertrauensanwalt,
Vertretungsberechtigter
Vorstand

trotzdem nur schwer zu durchschauen. Vielen ist nicht klar, ob die Baubeschreibung den Anforderungen und eigenen Vorstellungen an das künftige Zuhause genügt.

Mit der vorliegenden, durch das Bundesministerium der Justiz geförderten Broschüre möchten wir Ihnen helfen, sich besser zu orientieren. Wir freuen uns Ihnen eine Handreichung anzubieten, mit der Sie sich einen ersten Überblick verschaffen können. Die Broschüre hilft Ihnen dabei zu verstehen, was die Baubeschreibung enthalten muss, wann man nachverhandeln sollte und wann es besser ist, einen Experten hinzuzuziehen.

Wir wünschen Ihnen mit diesen Anregungen ein gutes Gelingen für Ihr Bauvorhaben

Andreas May und Wendelin Monz

Vertretungsberechtigter Vorstand des
Bauherren-Schutzbund e.V.

Kapitel 1	Der Gesetzesrahmen	8
	Einleitung	11
	Zielsetzung: Verbraucherschutz	12
	Gesetzlich festgelegte Mindestanforderungen für die Baubeschreibung	13
	Klare Darstellung * verständliche Verbraucherinformation	15
	Auslegungsregel zum Schutze der Verbraucher:innen	16
	Dauer der Bauausführung	17
	Zeitlicher Rahmen: Sorgfältige Prüfung der Baubeschreibung	18
	Herausgabe von Unterlagen	19
	Kein Vertragsabschluss ohne Baubeschreibung	20
	Fazit	21
 Kapitel 2	 Studien zeigen: großes Optimierungspotenzial in der Praxis	 22
	Einleitung	25
	Vorgängerstudien aus 2010 und 2016	26
	Aktuelle Studie aus 2020: Datenbasis, Methode und Bewertung	27
	Risiken aus mangelhaften Baubeschreibungen	29
	Ergebnisse	30
	Ergebnisse: Formale Leistungsbereiche	30
	Ergebnisse: Technische Leistungsbereiche	33
	Fazit	37
 Kapitel 3	 Baubeschreibung im Detail	 38
	Einleitung	41
	Bauplanung	42
	Rohbau	56
	Ausbau	64
	Haustechnik/Sanitär	74
	Außenanlagen	86
	 Bauherren-Schutzbund e.V.	 95
	Impressum	97



Der Gesetzesrahmen



Einleitung

Seit dem 1. Januar 2018 gilt ein neues Bauvertragsrecht, mit dem viele Normen Einzug in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) gehalten haben, die dem Schutz der Verbraucher:innen dienen. Zu diesen Regelungen gehört auch die Pflicht zur Baubeschreibung.

Diese Pflicht zur Baubeschreibung gilt für den Verbraucherbaupvertrag nach dem BGB, den private Bauherren in der Regel mit einem Generalunternehmer bzw. -übernehmer zum Bau eines neuen Gebäudes auf dem eigenen Grundstück oder über erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude abschließen. In § 650j BGB hat der Gesetzgeber die Pflicht des ausführenden Unternehmens festgelegt, im Rahmen eines Verbraucherbaupvertrages eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen. Damit erfasst diese Regelung insbesondere den klassischen Fall des „Schlüsselfertigbaus“.

Die Vorgaben und vor allem die Pflicht zu einer Baubeschreibung gelten jedoch auch für Bauträgerverträge mit Verbraucher:innen. Der Bauträger ist Eigentümer des Grundstücks, errichtet als Bauherr das Gebäude und übergibt den Erwerber:innen nach Fertigstellung die Immobilie. Beim Bauträgervertrag werden die Erwerber:innen erst zu einem späten Zeitpunkt Eigentümer:innen des Grundstückes und der Immobilie. Die Baubeschreibung stellt damit die wesentliche Information zum geplanten Objekt dar.

Zielsetzung: Verbraucherschutz

Ein besserer Schutz der Verbraucher:innen war ein wesentliches Motiv bei der Reform des Bauvertragsrechts. Im Gesetzgebungsprozess wurde anerkannt, dass die Durchführung eines Bauvorhabens eine Vielzahl an Risiken für Verbraucher:innen birgt, jedoch das damals geltende Werkvertragsrecht neben einigen Einzelschriften keine besonderen Verbraucherschutzvorschriften enthielt.

Mit den gesetzlichen Regelungen zum Verbraucherbauvertragsrecht im BGB sollten Verbraucher:innen nunmehr besser geschützt werden, da sie in der Regel wenig Bau Erfahrung haben und auch einen sehr großen Teil ihres vorhandenen und künftigen Geldes für das Haus ausgeben.

Insbesondere die Regelungen zur Bau- und Leistungsbeschreibung sind in das BGB aufgenommen worden, weil bis zur Neuordnung im Bauvertrag regelmäßig Angaben zur Überprüfung des Bausolls fehlten bzw. nicht ausreichend vorhanden waren.

Die Baubeschreibung ist in diesem Zusammenhang ein zentrales Instrument: Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen die Verbraucher:innen mit der Baubeschreibung die Grundlage für eine gründlich geprüfte Entscheidung erhalten, ob genau dieses angebotene Bauwerk den eigenen Vorstellungen entspricht. Dabei hat der Gesetzgeber erkannt, dass auch ein Preisvergleich im Hinblick auf die Angebote anderer Firmen nur möglich ist, wenn die Baubeschreibung aller zur Entscheidung vorliegenden Verträge auch klar benennt, was und wie gebaut werden soll.

Gesetzlich festgelegte Mindestanforderungen für die Baubeschreibung

Beim Verbraucherbau- sowie beim Bauträgervertrag muss gemäß § 650j BGB in Verbindung mit Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) das Bauunternehmen rechtzeitig vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung stellen. Zum Nachteil der Verbraucher:innen darf von dieser Vorschrift nicht abgewichen werden. Artikel 249 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB enthält auch Vorgaben dafür, welche Voraussetzungen die Baubeschreibung erfüllen muss. Sie hat die wesentlichen Eigenschaften des Bauwerkes in klarer Weise darzustellen. Nach Artikel 249 § 2 Abs. 1 S. 2 EGBGB müssen in der Baubeschreibung folgende Mindestinformationen enthalten sein:

- allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise;
- Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe;
- Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte;
- gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik;
- Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke;
- gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus;
- gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen;

- Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss;
- gegebenenfalls Beschreibung der Sanitär-objekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.

Mit dem Wort „gegebenenfalls“ ist gemeint, dass Informationen zu diesen Gewerken dann erforderlich sind, wenn sie Bestandteil der vereinbarten Leistung sind. Beispiel: Wenn vorgesehen ist, eine gebäude-technische Anlage wie eine Pellet-Heizung einzubauen, dann muss eine Beschreibung der Anlage vorgelegt werden.

Bei den genannten Angaben soll es sich nach dem Willen des Gesetzgebers nur um einen Mindest-inhalt handeln. Dies bedeutet, dass die genannten Informationen je nach Art des Bauvorhabens möglicherweise nicht ausreichend sein können. Für ein konkretes Bauvorhaben können also darüber hinaus noch weitere Informationen erforderlich sein.

Weil sich kaum eine gesetzliche Regelung formulieren lässt, die für sämtliche Bauvorhaben passend ist, hat der Gesetzgeber daher im Artikel 249 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB ganz allgemein formuliert, dass in der Baubeschreibung sämtliche „wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes“ darzustellen sind. Welche Eigenschaften nun wiederum wesentlich sind, soll sich an dem objektiven Interesse der Verbraucher:innen orientieren. Hier kommt es auf die Komplexität oder auch auf bestimmte Risiken an, die mit dem Bauvorhaben einhergehen. Das Unternehmen darf also nicht darauf vertrauen, dass es seine Informationspflichten bereits dadurch erfüllt, indem es nur die oben aufgeführten Mindestinformationen abarbeitet.

Klare Darstellung ≠ verständliche Verbraucherinformation

Der Artikel 249 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB macht nicht nur Vorgaben zu den Inhalten, sondern gibt auch vor, dass die Eigenschaften in „klarer Weise“ darzustellen sind. Die Formulierung, dass die Baubeschreibung nur „klar“ und nicht darüber hinaus auch für Verbraucher:innen „verständlich“ formuliert sein muss, lässt erkennen, dass die Bauunternehmen aus Gründen der Praktikabilität durchaus fachspezifische technische Begriffe verwenden dürfen, die für private Verbraucher:innen ohne technische Kenntnisse allein nicht verständlich sind. Der Gesetzgeber geht also davon aus, dass die Baubeschreibung für die meisten Verbraucher:innen nicht auf den ersten Blick, sondern erst durch Beiziehung von Expert:innen verständlich werden wird.

Aus den Worten „in klarer Weise“ im Gesetzestext wird also gefolgert, dass jedenfalls auch beratende Expert:innen als Adressat:innen gedacht sind und die Informationen fachgerecht nachvollziehbar vermittelt werden.

Auch wenn aus dem Transparenzgebot, das für alle Allgemeinen Geschäftsbedingungen gilt, gefolgert werden kann, dass die Bauunternehmen dennoch die Leistung für Verbraucher:innen „verständlich“ und nicht nur für Expert:innen „klar“ beschreiben müssen, bleibt festzuhalten: Private Bauherren, die nicht über technische Kenntnisse verfügen, werden anhand der Baubeschreibung in der Regel nicht alleine beurteilen können, ob diese das gewünschte Bauwerk wirklich widerspiegelt. Die Baubeschreibung wird nur für die sachkundigen Expert:innen die Grundlage bieten, das Bauvorhaben einschätzen und dazu beraten zu können.

Auslegungsregel zum Schutze der Verbraucher:innen

In vielen Fällen wird die Baubeschreibung im Entwurf des Verbraucherbauvertrages ausdrücklich als Vertragsbestandteil aufgeführt sein. Gestaltet das Bauunternehmen die Verträge jedoch weniger sorgfältig, kann es auch sein, dass den Verbraucher:innen vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung übergeben, diese aber gar nicht ausdrücklich in den Vertrag einbezogen wird. Oder, in den vor Vertragsschluss übergebenen Prospekten wurde etwas versprochen, was dann aber in der Baubeschreibung des Vertrages fehlt.

Für derartige Fälle hat der Gesetzgeber den § 650k Abs. 1 BGB eingeführt. Diese Regelung unterstützt die Verbraucher:innen. Hat also das Bauunternehmen vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung vorgelegt, muss es beweisen, dass nicht diese, sondern stattdessen eine andere Baubeschreibung Vertragsbestandteil geworden ist.

Die Erwartung der Verbraucher:innen, dass das, was in einer vorvertraglichen Leistungsbeschreibung steht, tatsächlich auch umgesetzt wird, soll somit geschützt werden – es sei denn, diese Erwartung wurde ausdrücklich im späteren Vertrag wieder aufgehoben, z.B. indem dort festgehalten wird, dass abweichend von der früher übergebenen Baubeschreibung etwas anderes gelten soll.

§ 650k Abs. 2 S. 1 BGB legt fest, dass im Falle einer unklaren oder unvollständigen Baubeschreibung eine Auslegung der Baubeschreibung unter Berücksichtigung aller vertragsbegleitenden Umstände, also insbesondere auch nach den Komfort- und Qualitätsstandards der übrigen Leistungsbeschreibung, erfolgt. Werden also etwa alle Sanitäröbekte in höchster Designer-Qualität beschrieben und eines wird dabei vergessen, wird das Unternehmen auch

für dieses nicht beschriebene Objekt den höchsten Standard wählen müssen.

§ 650k Abs. 2 S. 2 BGB geht sogar noch weiter: Zweifel bei der Auslegung der Baubeschreibung gehen zu Lasten des Bauunternehmens. Wollten Verbraucher:innen früher darauf bestehen, dass eine bestimmte Eigenschaft des Gebäudes geschuldet war, mussten sie beweisen, dass dies auch vereinbart wurde. Blieben dabei Zweifel, ging dies zu ihren Lasten. Nunmehr aber gehen sämtliche Zweifel zu Lasten des Bauunternehmens. Geht aus der Baubeschreibung also beispielsweise nicht ganz klar hervor, ob Parkett nur im EG oder auch im OG verlegt wird, muss das Bauunternehmen dieses auch im OG verlegen. Damit haben beide Seiten des Bauvertrages ein Interesse an einer möglichst präzisen Baubeschreibung.

Info

Dauer der Bauausführung

Der Fertigstellungszeitpunkt des Bauprojekts und noch konkreter der Einzugstermin spielen für Verbraucher:innen eine zentrale Rolle bei der Planung. Auch das ist im BGB geregelt: Das Bauunternehmen muss den Fertigstellungszeitpunkt oder die Dauer der Bauausführung im Bauvertrag angeben (§ 650k Abs. 3 BGB). Da zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Bauantrag noch nicht gestellt und die Dauer des Genehmigungsverfahrens nicht bekannt ist, ist es in der Praxis gängig, dass das Unternehmen die Dauer der Bauausführung nennt. Empfehlenswert ist es, darüber hinaus auch den Zeitraum zu vereinbaren, innerhalb dessen das Unternehmen den Bauantrag fertigstellen muss.

Zeitlicher Rahmen: Sorgfältige Prüfung der Baubeschreibung

Das Bauunternehmen muss den Verbraucher:innen die Baubeschreibung „rechtzeitig“ vor Unterzeichnung des Bauvertrages zur Verfügung stellen. Wann von einer „Rechtzeitigkeit“ in diesem Sinne ausgegangen werden kann, hat der Gesetzgeber offengelassen. Den Verbraucher:innen soll ein ausreichender Zeitraum eingeräumt werden, um eine Überprüfung der angebotenen Leistung unter Hinzuziehung von Sachverständigen sowie einen Preis- und Leistungsvergleich anstellen zu können.

In Anlehnung an eine Vorschrift für die Übersendung eines Vertragsentwurfes durch Notar:innen wird das Wort „rechtzeitig“ teilweise so verstanden, dass die Baubeschreibung bis 14 Tage vor Vertragsschluss vorliegen muss. Klar ist jedoch: Innerhalb dieser Zeitspanne wird sich in vielen Fällen eine sachverständige Prüfung der Baubeschreibung, auch anhand von Vergleichsangeboten, nicht realisieren lassen. Hier ist es wichtig, dass sich der private Bauherr nicht vom Bauunternehmen unter Zeitdruck setzen lässt und selbst bestimmt, wann der Vertrag unterschrieben wird.

Die Regelung, dass das Bauunternehmen die Baubeschreibung den Verbraucher:innen „zur Verfügung“ stellen muss, bedeutet, dass Verbraucher:innen frei über die Baubeschreibung verfügen können müssen, um diese in Ruhe und mit sachverständiger Beratung zu prüfen. Es muss also der Text der Baubeschreibung ausgehändigt oder in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden. Das Gesetz sieht die Textform (§ 126b BGB) vor, um Verbraucher:innen vor Beweisschwierigkeiten zu schützen, die sich etwa bei einer lediglich mündlichen Beschreibung des Bauvorhabens ergeben könnten.

Herausgabe von Unterlagen

Viele Aspekte der Bau- und Leistungsbeschreibung werden in weiterführenden Planungsunterlagen und Beschreibungen ausgeführt. Für die fachgemäße Prüfung und Baubegleitung sowie die Dokumentation sind diese Unterlagen notwendig. Jedoch gesetzlich ist die Erstellung und Herausgabe nur von solchen Unterlagen vorgesehen, die Verbraucher:innen benötigen, um die Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu belegen (§ 650n BGB). Dies umfasst vor allem Unterlagen zur Statik, wie statische Berechnungen, und Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG), wie den Energieausweis. Zudem umfasst diese Informationspflicht z.B. Baugenehmigungsunterlagen, eventuell auch Entwässerungsplanung sowie Schall- und Brandschutznachweise. Auch der Zeitpunkt der Übergabe dieser Dokumente ist mit „spätestens mit der Fertigstellung“ gesetzlich geregelt.

Das bedeutet im Umkehrschluss: Die Herausgabe aller darüber hinausgehenden Unterlagen sowie der Zeitpunkt der Übergabe müssen verhandelt und bei Vertragsschluss vereinbart werden. Welche Unterlagen zusätzlich von Interesse sein könnten, ergibt sich aus dem konkreten Bauvorhaben (siehe dazu auch Kapitel 3).

Kein Vertragsabschluss ohne Baubeschreibung

Die Verbraucher:innen haben einen Anspruch darauf, dass das Unternehmen die Baubeschreibung vor Vertragsschluss zur Verfügung stellt. Sofern das Unternehmen die Vorlage einer vollständigen Baubeschreibung verweigert, sollte man von der Beauftragung dieses Unternehmens Abstand nehmen.

Das Fehlen oder die Unvollständigkeit einer Baubeschreibung berührt grundsätzlich nicht die Wirksamkeit des Verbraucherbauvertrages. Anderes kann im Ausnahmefall dann gelten, wenn sich aus einer unvollständigen Baubeschreibung auch durch Auslegung nicht einmal die wichtigsten Angaben zu dem Gebäude ermitteln lassen.

In Ausnahmefällen könnte ein Verstoß gegen die Informationspflicht des Unternehmens auch zu einem Kündigungs- oder Rücktrittsgrund für die Verbraucher:innen führen.

Denkbar ist auch ein Schadensersatzanspruch wegen Fehlens oder wegen Unvollständigkeit der Baubeschreibung. Verbraucher:innen werden diesen Anspruch aber in der Praxis kaum der Höhe nach beziffern und durchsetzen können.

Folglich sollte man einen Bauvertrag ohne Vorliegen einer Baubeschreibung, die den dargestellten gesetzlichen Anforderungen genügt, niemals abschließen.

Fazit

Verbraucher:innen kann nur empfohlen werden, der Baubeschreibung ebenso große Aufmerksamkeit zu widmen, wie den juristischen Regelungen des Bauvertragsentwurfs.

Wichtig ist dabei auch, prüfen zu lassen, welche Leistungen das Bauunternehmen gerade nicht erbringen wird, weil diese dem Bauherrn übertragen werden. Beispiele sind etwa die Vorbereitung des Grundstücks einschließlich der Zufahrt und der Baustraße.

Unverzichtbar ist es, die Baubeschreibung Punkt für Punkt durchzugehen und zu klären, was in welchem Sinne geregelt wird und welche technischen Fragen ggf. offen bleiben. Dabei müssen private Bauherren der Versuchung widerstehen, Lücken der Baubeschreibung mit Fantasie und Optimismus zu füllen: Was nicht in der Baubeschreibung steht, fehlt und muss ergänzt werden.

In der sachverständigen Beratung lassen sich erforderliche Änderungen und Ergänzungen herausarbeiten, die dann an das Bauunternehmen herangetragen werden können. Aufgrund der fachlichen Beratung kann der Bauherr auf Augenhöhe mit dem Bauunternehmen verhandeln. Gemeinsam kann die Baubeschreibung geändert und weiterentwickelt werden, sodass am Ende tatsächlich das gewünschte Bauwerk entsteht.



**Studien zeigen
großes Optim
potenzial in c**

A woman with brown hair tied back, wearing an orange button-down shirt, is sitting at a desk and smiling while looking at a laptop. The laptop screen displays an analytics dashboard titled "Analytic" with various charts and graphs. The background is a light-colored wooden wall. The text "en: nierungs- der Praxis" is overlaid on the bottom left of the image.

en: nierungs- der Praxis

Einleitung

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist der Ausgangspunkt für den Hausbau. Hier finden Verbraucher:innen ihr Haus in Worten beschrieben. Je konkreter die Ausführungen zu Leistungsumfang, Art und Qualität der Baustoffe und Materialien sowie zum Ausstattungsgrad sind, desto geringer ist das Vertragsrisiko. Es wird erkennbar, was im Leistungsumfang enthalten ist und welche Leistungen nicht eingeschlossen sind und ggf. noch Zusatzkosten verursachen.

Der Haken an der Sache: Auch sehr detaillierte Baubeschreibungen können Unwägbarkeiten oder „Fallstricke“ enthalten, die unter Umständen zu Mehrkosten führen. Die Einführung des aktuellen Bauvertragsrechts, insbesondere des Verbraucherbauvertrags, hat der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) 2020 zum Anlass genommen, zu untersuchen, wie es um die Qualität von Baubeschreibungen bestellt ist.

Das Institut für Bauforschung e. V. (IFB) wurde beauftragt, 100 Baubeschreibungen von Generalunternehmern, Generalübernehmern und Bauträgern zu analysieren, die in den Jahren 2018 und 2019 Bestandteil von Verbraucherbauverträgen waren. Die Struktur und Konzeption der Untersuchung orientierten sich an entsprechenden Untersuchungen, die bereits zuvor in den Jahren 2010 und 2016 im Auftrag des BSB durchgeführt worden waren.¹

¹ „Analyse von Bau- und Leistungsbeschreibungen von Hausanbietern für Ein- und Zweifamilienhäuser“, IFB 10552 / 2010 und „Analyse von Bau- und Leistungsbeschreibungen von Hausanbietern für Ein- und Zweifamilienhäuser“, IFB 16553/2016.

Schwerpunkt der Analyse war es, zu ermitteln, inwieweit die untersuchten Bau- und Leistungsbeschreibungen alle notwendigen Informationen zur Verfügung stellten, die erforderlich sind, um ein mangelfreies, dauerhaft funktionssicheres Werk (Gebäude) zu errichten.

Vorgängerstudien aus 2010 und 2016

Im Jahr 2003 wurde im Rahmen der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung erstmalig ein Bewertungsinstrument für Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser² entwickelt. In den Jahren 2007/2008 wurde es erweitert und überarbeitet. Dieser Anforderungskatalog bildete die Basis für die Untersuchungen des IFB in den Jahren 2010 und 2016.

Im Rahmen dieser Studien wurde geprüft, wie sich die Qualität der Bau- und Leistungsbeschreibungen entwickelt hat. Die Ergebnisse waren ernüchternd und zeigten einen deutlichen Bedarf für Verbesserungen: So zeigte z.B. die Untersuchung aus dem Jahr 2016 zwar eine leicht positive Entwicklung im Vergleich zur Vorgängerstudie von 2010, jedoch erfüllte keine der untersuchten Baubeschreibungen den Anforderungskatalog vollständig.

² „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ (Stand 2003), Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin

Aktuelle Studie aus 2020: Datenbasis, Methode und Bewertung

Die neue Untersuchung aus dem Jahr 2020 ging der Frage nach, ob sich – auch im Hinblick auf das am 1. Januar 2018 in Kraft getretene neue Bauvertragsrecht³ und insbesondere die Einführung des Verbraucherbauvertrags – die Entwicklungen positiver gestaltet haben.

Grundlage der Analyse waren wie in den Voruntersuchungen 100 Baubeschreibungen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern (Neubau von freistehenden Häusern, Reihen- oder Doppelhäusern). Diese Baubeschreibungen waren Teil der Vertragsgrundlagen von Verbraucherbauverträgen gemäß § 650i BGB, die den Bauherren in den Jahren 2018 und 2019 – also nach dem Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts – übergeben worden waren.

Es waren somit ausschließlich „echte“ Vertragswerke, die vom IFB noch einmal auf Herkunft und Neutralität geprüft wurden, um sicherzustellen, dass es sich bei den untersuchten Baubeschreibungen um eine realitätsnahe sowie überprüf- und vergleichbare Datenbasis handelte.

Untersuchungsgegenstand war die Frage, ob den Bauherren mit der Baubeschreibung als Grundlage alle notwendigen Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die erforderlich sind, ein mangel-freies, dauerhaft funktionssicheres Werk (Gebäude) zu errichten.

Die Analyse und Bewertung der Baubeschreibungen erfolgte grundsätzlich auf Basis des geltenden Bauvertragsrechts für Verbraucherbauverträge gemäß Artikel 249 § 2 Abs. 1 EGBGB, nach dem „in der Baubeschreibung die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes in klarer Weise darzustellen“ sind. Darüber hinaus wurden die Anforderungen des

³ Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren

§ 650n BGB⁴ zu Planungs- und Nachweisunterlagen berücksichtigt, die dem Bauherrn zu bestimmten Zeitpunkten übergeben werden müssen. Sie wurden um zusätzliche Nachweise ergänzt, die über die öffentlich-rechtlich geforderten hinausgehen, aber zur Ausführung und Dokumentation der Qualität relevant sind.

Die Gesamtheit dieses – aus Sicht der IFB-Expert:innen fachlich notwendigen – Anforderungskatalogs war Grundlage der Überprüfung der vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibungen. Dabei wurden die einzelnen Leistungsbereiche der jeweiligen Baubeschreibung in Abhängigkeit von ihrer (technischen) Relevanz für das Entstehen eines mangelfreien, dauerhaft funktionssicheren Gebäudes anteilig gewichtet. Für die detaillierte Erfassung und vertiefende Bewertung wurden die einzelnen Leistungsbereiche „ausgelegt“. Das heißt, es wurden in einer weiteren Ebene Bewertungskriterien festgelegt, die die detaillierten Inhalte der einzelnen Leistungsbereiche umfassen. Anzumerken ist, dass sich die Bewertungen ausschließlich auf die Inhalte der vorliegenden Baubeschreibungen beziehen, Angaben in weiteren Vertragsbestandteilen wurden nicht berücksichtigt. Auf diese Weise entstand ein Prüfungskatalog mit rund 150 Leistungen bzw. Informationen, nach dem jede Baubeschreibung genau analysiert wurde. Die Ergebnisse wurden in einer Bewertungsmatrix erfasst und auf der Grundlage eines Punktesystems bewertet. In der Gesamtbewertung wurden die Ergebnisse aus den einzelnen Leistungsbereichen zudem mit den Daten aus den Vorstudien verglichen, um mögliche Entwicklungen abzuleiten.

⁴ § 650n BGB Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

Risiken aus mangelhaften Baubeschreibungen

Beispiel

Kostenrisiko

Der Bauherr geht nach der Baubeschreibung davon aus, dass eine bestimmte Leistung Vertragsbestandteil ist. Er kann den Umfang und die damit verbundenen Kosten einer von ihm zu erbringenden Leistung nicht absehen. Folge: Dem Bauherrn entstehen zusätzliche, nicht eingeplante Kosten.

Mangelnde Vergleichbarkeit unterschiedlicher Angebote

Es finden sich in der Baubeschreibung ungenaue Angaben zu Beschaffenheit und Qualität einzelner Bauteile oder Einzelleistungsbereiche. Folge: Der Bauherr kann nicht erkennen, welches von verschiedenen Angeboten für ihn im Preis-Leistungs-Verhältnis vorteilhaft ist (i.d.R. auch Kostenrisiko).

Mängel und Schäden

Die Baubeschreibung ist zu einem Bauteil bzw. einem Einzelleistungsbereich ungenau und birgt damit die Gefahr einer ggf. unzureichenden Planung oder mangelhaften Bauausführung. Folge: Mängel und ggf. Folgeschäden am Bauwerk

Sonstiges Risiko

Der Bauherr setzt sich der Gefahr einer strafrechtlichen Verfolgung oder zivilrechtlichen Ansprüchen aus, weil er sich z.B. infolge einer ungenauen Baubeschreibung nicht ordnungsgemäß versichert oder die Baustelle nicht ordnungsgemäß abgesichert wird. Folge: z.B. Vermögensschäden

Ergebnisse

Die nachfolgend zusammengefassten Ergebnisse der Analyse aus 2020 geben die Reichweite der Realisierung des definierten Anforderungskatalogs wieder.

Ergebnisse: Formale Leistungsbereiche

Im folgenden Abschnitt liegt der Fokus auf den „formalen“ Leistungsbereichen, die häufig in ihrer Wichtigkeit unterschätzt werden. Mängel oder Lücken in diesen Bereichen können in der Folge massive Auswirkungen haben und zu erheblichen Problemen oder Kostensteigerungen führen.

Vorbereitung des Baugrundstücks

Einer dieser „neuralgischen“ Punkte, auf denen Bauwillige ein Augenmerk haben sollten, ist die „Vorbereitung des Baugrundstücks“. Bevor ein Baugrundstück bebaut werden kann, müssen zunächst verschiedene Vorbereitungen erfolgen. In den ausgewerteten Baubeschreibungen wurden in 16 Prozent ausreichende und in 28 Prozent umfassende Aussagen zur Grundstücksvorbereitung getroffen. Das heißt, in mehr als der Hälfte der Baubeschreibungen sind die Angaben in diesem wichtigen Bereich unzureichend oder fehlen vollständig.

Ausführungsplanung

Für die Errichtung eines Gebäudes hat die Ausführungsplanung eine hohe Relevanz. Ausführungspläne sind nicht nur Vergrößerungen der Genehmigungspläne auf den Maßstab 1:50. Denn: In den Plänen sind insbesondere wesentliche Informationen für die technische Ausführung der Bauleistungen enthalten.

Die Analyse ergab, dass in diesem Bereich in 56 Prozent der Baubeschreibungen umfassende, in sechs Prozent ausreichende Aussagen getroffen wurden. In 38 Prozent der untersuchten Baubeschreibungen finden sich dazu jedoch keine oder keine eindeutigen Aussagen.

Gebäudedaten

Unter dem Punkt Gebäudedaten werden exakte Gebäudeabmessungen, wie beispielsweise die Wohnfläche, zusammengefasst. In 78 Prozent der ausgewerteten Baubeschreibungen fehlen Angaben zu diesem wichtigen Bereich, in zwölf Prozent sind die Angaben nicht vollständig. Lediglich zehn Prozent der Baubeschreibungen enthalten ausreichende bzw. umfassende Angaben zu den Gebäudedaten. Zum Punkt Plandaten, aus denen die Gebäudedaten als Vertragsgrundlage hervorgehen (etwa Grundrisse, Schnitte, Ansichten), enthalten 85 Prozent der Baubeschreibungen keine Aussage. Nur zehn Prozent der Baubeschreibungen enthalten hierzu ausreichende oder umfassende Aussagen.

Fertigstellungszeitpunkt

Der Leistungsbereich „Zeitpunkt der Fertigstellung“ umfasst die Kriterien „Fertigstellungszeitpunkt“ oder „Dauer/Baubeginn“, die je nach Bauvorhaben alternativ angegeben werden können. In 77 Prozent der ausgewerteten Baubeschreibungen wurde keine Aussage zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes getroffen. Lediglich 13 Prozent bzw. zehn Prozent der ausgewerteten Baubeschreibungen enthalten umfassende Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt bzw. zur Dauer der Baumaßnahme. Ein sehr problematisches Ergebnis vor dem Hintergrund der finanziellen und organisatorischen Risiken, die sich für Bauherren ergeben können, wenn das Haus nicht zum erwarteten Zeitpunkt bezogen werden kann.

Übergabe von Unterlagen und Nachweisen

Auch wenn die Übergabe notwendiger Unterlagen im engen Sinne nicht den Baubeschreibungspflichten zuzuordnen ist, ist sie aus rein fachlicher Sicht dennoch in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufzuführen, damit ein mangelfreies, dauerhaft funktions-sicheres Werk entstehen kann. Die Analyse ergab, dass in den ausgewerteten Baubeschreibungen häufig keine Aussage zur Übergabe der notwendigen Unterlagen getroffen wird. Aufgrund der Relevanz und der möglichen rechtlichen Folgen für Verbraucher:innen sind diese Ergebnisse als sehr kritisch zu bewerten.

Auch die Herausgabe von weiteren Unterlagen und Nachweisen, die über die öffentlich-rechtlich geforderten Anforderungen hinaus zur Ausführung und Dokumentation der Qualität Angaben machen, ist sehr relevant.

Die Ausführungspläne, nach denen das Gebäude letztendlich errichtet wird, werden laut Baubeschreibung in fast zwei Dritteln der Fälle (63 Prozent) ausgehändigt. In 37 Prozent der Baubeschreibungen gibt es hierzu keine oder nur unvollständige Aussagen. Bei der Heizlastberechnung handelt es sich um ein Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Wärmebedarfs eines Gebäudes. Zu den an den Bauherren zu übergebenden Unterlagen zählt sie nur bei rund einem Drittel der ausgewerteten Baubeschreibungen. In fast allen Baubeschreibungen (90 Prozent) fehlen Aussagen zur Übergabe des Druck-, Spül- und Befüllprotokolls für Heizung/Sanitär. Die Übergabe von Garantieurkunden und Bedienungsanleitungen wird in nur sieben Prozent der analysierten Baubeschreibungen geregelt. In lediglich zehn Prozent wird eine Einweisung in die Anlagentechnik nachgewiesen.

Rund ein Drittel der Auftragnehmer:innen übergeben den Bauherren eine Versicherungsbestätigung zur Betriebshaftpflicht und ggf. zu Bauwesen-, Rohbau-, Gewährleistungsver-sicherung.

In zwei Dritteln der Baubeschreibungen wird hierzu jedoch keine Aussage getroffen. Dabei ist etwa eine Betriebshaftpflichtversicherung von großer Tragweite: Diese schützt das Vermögen der Unternehmer:innen und unter Umständen auch die Existenz der Unternehmen und bietet somit auch den Verbraucher:innen einen gewissen Schutz.

Energiebedarfsausweis

Bauherren müssen bei Errichtung eines Gebäudes sicherstellen, dass nach der Fertigstellung des Gebäudes ein Energieausweis erstellt wird. Dieser muss der jeweils zuständigen Behörde auf Verlangen vorgelegt werden. Dieser Sachverhalt sollte aus fachlicher Sicht ebenfalls in der Baubeschreibung geregelt sein. In 57 Prozent der ausgewerteten Baubeschreibungen wird die Herausgabe des Energieausweises angegeben, in 43 Prozent fehlt diese Angabe.

Ergebnisse: Technische Leistungsbereiche

Aspekte wie Gründung, Baugrundgutachten oder Entwässerung können Risiken bergen, die es bereits bei der Planung zu bedenken gilt und die entsprechend dem Anforderungskatalog der Untersuchung zwingend vollständig in der Baubeschreibung erwähnt werden sollten.

Gründung, Abdichtung und Baugrundgutachten

Die Gründung ist die Basis eines Gebäudes; sie bildet den konstruktiven und statischen Übergang zwischen Boden und Bauwerk. Die Abdichtung dient dem Schutz vor eindringendem Wasser. Gründung und Bauwerksabdichtung müssen auf die Bodenverhältnisse

abgestimmt werden. Um Boden- und Grundwasserverhältnisse eines Baugrundstücks genau zu erfassen, ist ein Baugrundgutachten von großer Bedeutung. Es ist positiv zu bewerten, dass in mehr als zwei Dritteln der Baubeschreibungen ein Baugrundgutachten vorgeesehen bzw. beschrieben ist. In 34 Prozent der ausgewerteten Baubeschreibungen sind die Angaben zum Lastfall Wasser für die Gründung und Abdichtung des jeweiligen Bauvorhabens umfassend, in elf Prozent sind sie ausreichend. Aber: In nahezu der Hälfte der ausgewerteten Baubeschreibungen (47 Prozent) wurden dagegen nur unvollständige bzw. gar keine Angaben diesbezüglich getroffen. In diesen Fällen gehen Bauherren große Risiken ein.

Baukonstruktion

Der Leistungsbereich Baukonstruktion unterteilt sich in eine Vielzahl unterschiedlicher Kriterien, die in verschiedenen Teilbereichen zusammengefasst werden können, insbesondere betrifft dies Bauteile der Gebäudehülle, wie beispielsweise Dächer, Außenwände oder Fenster.

In der Mehrzahl der ausgewerteten Baubeschreibungen wurden ausreichende bzw. umfassende Aussagen zu den Bauteilen Außenwand, Innenwand, Decken, Fenster und Dach getroffen. Zum Teilbereich Dachdämmung sind allerdings in rund 40 Prozent der ausgewerteten Baubeschreibungen die Aussagen unvollständig oder fehlen. Problematisch ist es, wenn die Wärmedämmung nicht genau definiert (Art, Material, Schichtdicke) und in der Baubeschreibung nicht eindeutig beschrieben ist, was genau eingebaut wird. Demgegenüber wird die Dachdeckung in 91 Prozent der analysierten Baubeschreibungen ausreichend bzw. umfassend beschrieben.

Bauphysik

Im Leistungsbereich „Bauphysik“ wurden Angaben zum energetischen und schallschutztechnischen

Standard sowie zu Brandschutz und Lüftungskonzept des Gebäudes untersucht.

Der energetische Standard eines Gebäudes ist vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit und der Ökologie ein wichtiges Kriterium für Verbraucher:innen. Erfreulich: In immerhin 80 Prozent der ausgewerteten Baubeschreibungen sind die Angaben zum energetischen Standard ausreichend oder umfassend. In den übrigen 20 Prozent werden keine oder nur unzureichende Aussagen getroffen.

Die Beschreibung des schallschutztechnischen Standards ist ein wesentliches Komfortkriterium für die Nutzung eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Die Frage des Schallschutzes spielt insbesondere vor dem Hintergrund der allgemein anerkannten Regeln der Technik eine wesentliche Rolle, die für viele Bauteile einen erhöhten Schallschutz fordern. Für die Prüfbarkeit und Bewertung der tatsächlichen Eigenschaften des zu errichtenden Gebäudes insgesamt sind detaillierte Angaben für Verbraucher:innen unerlässlich. Dennoch sind die entsprechenden Angaben in den ausgewerteten Baubeschreibungen überwiegend unzureichend. So weisen rund drei Viertel der Baubeschreibungen keine oder nur unvollständige Aussagen dazu auf. In lediglich 24 Prozent der bewerteten Baubeschreibungen finden sich ausreichende bzw. umfassende Angaben zum schallschutztechnischen Standard.

Aussagen zum Brandschutz werden noch häufiger vernachlässigt und waren nur in 14 Prozent der bewerteten Baubeschreibungen in ausreichender Qualität zu finden. In 86 Prozent der Baubeschreibungen werden dagegen keine oder nur unzureichende Angaben zum Brandschutz gemacht. Wenn ein höherer Sicherheitsstandard als bauordnungsrechtlich gefordert vom Bauherrn gewünscht wird, muss dies ausdrücklich vereinbart werden.

Nur 19 Prozent der ausgewerteten Baubeschreibungen lieferten umfassende Angaben zum Lüftungskonzept, während in der überwiegenden Anzahl

von 81 Prozent der Baubeschreibungen keine oder nur unzureichende Angaben getroffen wurden. Ein unzureichender Luftaustausch kann zu Feuchteproblemen und Schadstoffanreicherungen im Gebäude führen. Daher ist ein ausreichender Mindestluftwechsel zu gewährleisten und im Rahmen des Lüftungskonzeptes nachzuweisen.

Endinstallation Anlagentechnik

Dieser Leistungsbereich umfasst die komplette Endinstallation für die Anlagentechnik. Die Analyse der ausgewerteten Baubeschreibungen ergab, dass zu allen Kriterien, die die Elektroausstattung betreffen, in rund 90 Prozent der Baubeschreibungen mindestens ausreichende, zumeist aber umfassende Aussagen getroffen wurden. Im Teilbereich der Sanitärausstattung sind die Angaben jedoch nur bei etwa 50 Prozent der Baubeschreibungen ausreichend bzw. umfassend. Insgesamt waren die Angaben zum Leistungsbereich der Endinstallation in den meisten der ausgewerteten Baubeschreibungen als ausführlich zu bewerten.

Fazit

Die Analyse des IFB zeigt ein breites Spektrum und große Qualitätsunterschiede bei den untersuchten Baubeschreibungen, sowohl in der Gesamtheit der Informationsqualität und -vollständigkeit als auch innerhalb der beschriebenen Leistungen. Wie bereits in den Vorstudien konnten nur wenige Baubeschreibungen die Mindestanforderungen umfassend erfüllen. Vielen Baubeschreibungen wurden Qualitätskategorien, wie „unvollständig/nicht eindeutig beschrieben“ oder „im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend korrekt beschrieben“ zugeordnet. Insbesondere „formale“ Leistungsbereiche, bei denen es um z.B. planerische Angaben, Gebäudedaten, Unterlagen und die Bauzeit geht, waren unzureichend. Auch relevante Gebäudeeigenschaften müssen umfassender und eindeutiger beschrieben werden. Dies betrifft u.a. die Bereiche der Bauphysik und der allgemeinen Gebäudedaten. Dagegen schnitten „technische“ Leistungsbereiche, wie z.B. die Baukonstruktion, die haustechnischen Anlagen und der Innenausbau mit Ausstattung, in der Analyse besser ab.



Baubeschreibung im Detail



Einleitung

Bau- und Leistungsbeschreibungen orientieren sich meist an einem typischen Bauablauf und führen die einzelnen Planungsschritte sowie die Gewerke vom Rohbau bis zu den Außenanlagen auf. Jedes Bauvorhaben ist individuell, und es müssen spezifische Voraussetzungen berücksichtigt werden. Dies sollte eine Baubeschreibung widerspiegeln. Eine Muster-Baubeschreibung kann es nicht geben.

Der Gesetzgeber hat mit Artikel 249 EGBGB eine wesentliche Richtschnur festgelegt und den Mindestinhalt der Baubeschreibung vorgegeben. Die gesetzliche Regelung umfasst nahezu sämtliche Gewerke eines typischen Bauablaufs und legt fest, dass diese Teilleistungen in der Baubeschreibung berücksichtigt werden müssen. Diese Regelung unterstützt den Bauherrn bei seiner Prüfung der Baubeschreibung auf Vollständigkeit.

Wie im Kapitel „Der Gesetzesrahmen“ ausgeführt wird, geht es in der Baubeschreibung um eine klare Darstellung der wesentlichen Eigenschaften eines Bauwerks (Artikel 249 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB). Aufgrund der Unterschiedlichkeit von Bauvorhaben ist eine gesetzliche Regelung zu allen konkreten Umsetzungsdetails nicht möglich. Der Bauherr muss sich also – zusätzlich zur Prüfung der gesetzlichen Mindestanforderungen – fragen, ob sie mit den weiteren Informationen in der Baubeschreibung ein eindeutiges Bild vom Bauprojekt erhält.

Auch die folgende „Baubeschreibung im Detail“, die chronologisch den typischen Schritten eines Bauablaufs folgt, kann nur beispielhaft aufzeigen, auf was Sie als Bauherr bei der Prüfung der Bau- und Leistungsbeschreibung und bei den Ausführungen zu den einzelnen Gewerken baurechtlich und insbesondere bautechnisch im Detail achten sollten. Wesentlich ist es, dass Sie sich die Zeit nehmen, Ihre Unterlagen ggf. mit sachverständiger Unterstützung sorgfältig zu prüfen.

Bau- planung

Die Planung eines Bauvorhabens ist eine komplexe Angelegenheit. Entsprechend umfangreich sind die Beschreibungen, Berechnungen, Prüfungen, Untersuchungen und behördlichen Genehmigungen.

Diese Planungen – und vor allem die entsprechenden Unterlagen – bilden die Grundlage für die einzelnen Gewerke in den Kapiteln „Rohbau“, „Ausbau“, „Haustechnik/Sanitär“ und „Außenanlagen“. Auch wenn dieses Kapitel zunächst sehr theoretisch anmutet, nehmen Sie sich die Zeit, um es sorgfältig zu prüfen. Denn aus Theorie wird Praxis, auf die Planung folgt die Umsetzung. Im weiteren Verlauf der Baumaßnahme – und in den weiteren Kapiteln der Baubeschreibung – wird immer wieder auf diese Planung und die erwähnten Unterlagen verwiesen.

Planungs- und Objektunterlagen

Die Erstellung und Herausgabe von Planungsunterlagen und Nachweisen ist zum Teil gesetzlich geregelt (§ 650n Abs. 1 - 3 BGB). Diese Informationspflicht umfasst u.a. Baugenehmigungsunterlagen, Entwässerungsplanung, statische Berechnungen, Schall- und Brandschutznachweise, Energieausweis und Bescheinigungen gemäß Landesbauordnung.

Diese reichen jedoch für die Überprüfung des Bauvorhabens, die Geltendmachung von Garantieansprüchen oder aber auch für Betrieb und Wartung der haustechnischen Anlagen („Haustechnik“) in der Regel nicht aus. Sie sollten daher die Liste der zu übergebenden Unterlagen, technischen Nachweise und Dokumentationen erweitern und konkret vereinbaren, wann welche Unterlagen ausgehändigt werden, wie z.B. geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten), Ausführungs-


 Info

Bauantrag: Übergabe der Unterlagen vereinbaren

Für den Bauantrag müssen eine Vielzahl an Unterlagen eingereicht werden, auf deren Grundlage das Bauvorhaben geprüft wird. Je nach Bundesland, Baurecht und Verfahrensart variieren die Anforderungen. Bauherren sollten darauf achten, dass die Bauantragsunterlagen vollständig sind, denn unvollständige Unterlagen verzögern den Genehmigungsprozess. Zu den Unterlagen gehören u.a. der amtliche Lageplan mit eingezeichnetem Objekt, Angaben über Abstandsflächen, Grundrisszeichnungen, Wohnflächenberechnung sowie bautech-

planung, energetische Berechnung, Lüftungskonzept, Heizlastberechnung, Nachweis der Betriebsfähigkeit der Elektroanlagen (Prüfprotokoll), Druck-, Spül- und Befüllprotokolle von Heizung/Sanitär/Entwässerungsgrundleitungen, Garantieurkunden und Bedienungsanleitungen für haustechnische Anlagen etc.

Vermessung

Die Vermessungsdaten wie Lageplan, Angaben zur Grundstückskernfläche und zu Abstandsflächen sind wesentliche Daten des neuen Hauses und sollten demnach an den Bauherrn übergeben werden. Im Kapitel „Vermessung“ der Bau- und Leistungsbeschreibung wird oft vergessen, dass der Vermesser auch die Lage des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück durch eine Schnurgerüsteinmessung festlegen muss. Ohne Schnurgerüst kein Baustart.

nische Nachweise wie die Statik. Mit der Prüfung der Unterlagen wird sichergestellt, dass der Neubau dem Bebauungsplan bzw. dem Bauordnungsrecht entspricht. Diese Dokumente und vor allem die dafür notwendigen Untersuchungen und Berechnungen sollten zum einen in der Bau- und Leistungsbeschreibung genannt und zum anderen sollte die Übergabe der Unterlagen an Sie als Bauherr schriftlich vereinbart sein.

Zusatzkosten entstehen oft, weil im Bauantrag die sogenannte Bauleitererklärung vergessen wird. Je nach Bundesland und Landesbauordnung (LBO) ist dieses Formular notwendig, das bestätigt, dass ein/e sogenannte/r LBO-Bauleiter:in ernannt wurde.

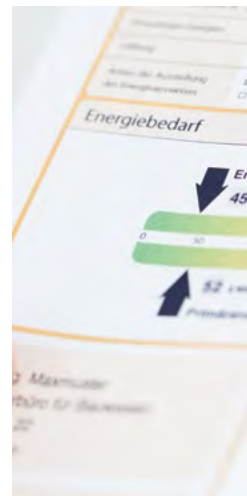
Entwässerungsplanung

Die Entwässerungsplanung beschreibt die Ableitung der Abwässer, also des Regen- und Schmutzwassers, bis zum öffentlichen Kanal. In ihr werden z.B. das Gefälle der Leitungen, die Lage von Leitungen, Schächten, Sickeranlagen und die Querschnitte der Leitungen dargestellt. Sie dient als Grundlage für das Entwässerungsgesuch, das zusammen mit dem Bauantrag eingereicht werden muss. Zudem beeinflusst sie viele weitere Gewerke wie „Haustechnik“, „Dachkonstruktion“ und „Außenanlagen“. Die Regelung zur Baubeschreibung berücksichtigt in Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 5, 7, 9 EGBGB diese unterschiedlichen Gewerke und damit verbunden auch die Entwässerungsplanung.

Zugleich ist die Entwässerung von Häusern und Grundstücken umfassend rechtlich geregelt, u.a. durch die Wassergesetze der Bundesländer, die Landesbauordnungen, die Entwässerungs- oder Abwassersatzungen der Kommunen sowie die geltenden Normen. Die Planung sollte in der Baubeschreibung erwähnt und an den Bauherren frühzeitig übergeben werden.

Energiebedarfsberechnung und Energieausweis

Der energetische Standard des Hauses hat eine große Bedeutung und sollte in der Baubeschreibung dokumentiert sein. Er ist relevant für Fördermittel und beeinflusst die Energiekosten eines Hauses. Während des Bauvorhabens müssen viele Gewerke wie „Fenster“, „Dachdämmung“, „Heiztechnik“ ineinandergreifen. Die Energiebedarfsberechnung dient daher als wichtige Referenz für viele Maßnahmen im Roh- und Ausbau. Dieser Stellenwert spiegelt sich auch in den Regelungen zum Verbraucherbaupvertrag



wider: In Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 4 EGBGB werden die Angaben zum Energiestandard dezidiert als gesetzliche Anforderung genannt, zudem können sie den Regelungen zu den gebäudetechnischen Anlagen, also zur „Heiztechnik“, zugeordnet werden (Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB).

Die Energiebedarfsberechnung sollte frühzeitig erstellt werden, damit verschiedene Optionen geprüft werden können und Sie als Bauherr auf mögliche Änderungen in der Bauphase vorbereitet sind. Deswegen ist es wesentlich, dass Sie die Berechnung und damit die zugrunde gelegten Kennwerte erhalten. Nur so können Sie mit der Unterstützung von Expert:innen prüfen, welcher wärmetech-nische Standard für jedes Bauteil vorgesehen wurde und ob er eingehalten wird.

Die Energiebedarfsberechnung ist Grundlage für den Energieausweis. In diesem Ausweis sind die wichtigsten energetischen Kennwerte des Hauses enthalten. Sobald Sie Ihr Haus vermieten oder verkaufen möchten, müssen Sie den Energieausweis vorlegen und über die Energieeffizienz Ihres Hauses informieren können.



Schallschutz

Für Neubauten ist zu prüfen, inwieweit ein gesonderter Nachweis zum Schallschutz notwendig ist. Je nach Planung sind Angaben zum Schallschutzstandard und zur Beschreibung des Innenausbaus verpflichtend (Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 4, 6 EGBGB). Für den Schallschutz gegen Außenlärm, wie z.B. Straßenlärm, gibt es u.a. lärm mindernde Baustoffe, und bei Reihen- und Doppelhäusern sollten schallentkoppelte Haustrennwände vorgesehen werden. Auch in den Kapiteln „Haustüren“ und „Fensterelemente“ finden Sie Hinweise auf den Schallschutzstandard.

Für den inneren Schallschutz sind schwimmender Estrich, Trittschalldämmung und Dämmungen bei Wasser- und Sanitärinstallationen ausschlaggebend dafür, wie der Lärm wirkungsvoll reduziert werden kann. Wenn Sie als Bauherr erhöhte Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung haben, ggf. auch für einzelne Wohnbereiche wie das Schlafzimmer, müssen derartige Details in die Baubeschreibung aufgenommen werden.



Baugrunduntersuchung

Die Baugrunduntersuchung ist die „Visitenkarte“ des Grundstücks. Sie gibt Auskunft über Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwassersituation des Grundstücks, was Einfluss auf Gründung, Fundament, Abdichtung und Statik des Gebäudes hat. Im geotechnischen Bericht (Baugrundgutachten) werden die Bodenarten mit ihren technischen Kennwerten und aufzunehmenden Lasten (Tragfähigkeit) beschrieben. Aber auch für die „Entwässerungsplanung“ ist die Zusammensetzung des Bodens relevant. Bei einem Lehmboden z.B. besteht die Gefahr, dass sich das Regenwasser aufstaut. Um einen „Badewanneneffekt“ zu vermeiden, muss die Bodenbeschaffenheit bei der Entwässerung berücksichtigt werden.

Vorsicht: Oft wird die Baugrunduntersuchung nicht in den Bau- und Leistungsbeschreibungen aufgeführt bzw. es wird nicht im „Kleingedruckten“ vermerkt, dass sie der Auftraggeber, also die Bauherrenschaft, schuldet. Die Baugrunduntersuchung gehört auch nicht zu den gesetzlichen Mindestanforderungen an die Bau- und Leistungsbeschreibung des Verbraucherbauvertrags. Entsprechend müssen Sie zusätzliche Kosten einplanen. Aber auch das Baugrundgutachten, das Sie als Bauherr beauftragen, sollte Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung und des Vertrags werden.



Erdarbeiten

Bevor die Baugrube ausgehoben werden kann, muss das Grundstück oft hergerichtet und müssen z.B. Bäume gefällt werden. Informationen zu „Arbeiten am Grundstück“ werden konkret im Verbraucherbauvertrag genannt und müssen sich in der Baubeschreibung wiederfinden (Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB). In der Praxis müssen Bauherren solche Leistungen oft selbst übernehmen. Auch die not-

wendigen Erdarbeiten werden gern vom Bauunternehmen als Leistung des Bauherrn „vorausgesetzt“ und entsprechend nicht im Katalog des Unternehmens aufgeführt. Achten Sie daher auf den genauen Wortlaut in der Beschreibung und planen Sie ggf. mit zusätzlichen Kosten.

Bei den Erdarbeiten sollten in der Baubeschreibung verschiedene Arbeitsschritte aufgezählt werden: Zunächst muss der Oberboden abgezogen und ggf. zwischengelagert werden, dann wird die Baugrube hergestellt und der überschüssige Boden abgefahren. Mit Verweis auf das „Baugrundgutachten“ muss der Boden der Baugrube ggf. verdichtet werden („Gründung“). Der Raum um den Keller, der sogenannte Arbeitsraum, muss wieder verfüllt und dabei die Entwässerung berücksichtigt werden.

Beim Kapitel „Erdarbeiten“ sollten Sie bereits die Planung der „Außenanlagen“ im Auge haben. Was geschieht mit dem Mutterboden und wie wird er zwischengelagert? Wird der weitere Aushub abgefahren oder soll er im Gelände modelliert werden? Ist das überschüssige Erdreich aus der Baugrube erst einmal abtransportiert, ist es zu spät.



Info

Sicherheit und Gesundheitsschutz

Ab einer gewissen Baustellengröße bzw. wenn mehrere Gewerke auf der Baustelle tätig sind, ist die Bestellung eines/einer Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinator:in (SiGeKo) gesetzlich vorgeschrieben. Die Aufgabe des SiGeKo ist es, die Sicherheitsmaßnahmen auf der Baustelle regelmäßig zu prüfen. In der Bau- und Leistungsbeschreibung fehlt dieser Aspekt meist, was zu Mehrkosten führen kann.



Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung muss entsprechend Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB Gegenstand der Baubeschreibung sein. Zur Einrichtung der Baustelle gehören u.a. Baustellensicherung, Bauschutt- und Abfallbeseitigung, Bereitstellung von Baustrom und -wasser sowie das Baustellen-WC und seine Unterhaltung.

Oft wird ein erheblicher Kostenfaktor in der Beschreibung ausgeklammert: der Baukran. Neben den Kosten für Miete, Anlieferung, Kraftstoff etc. muss auch ein Kranstellplatz hergerichtet werden. Darauf sollten Bauherren bei der Prüfung des Angebots achten.

Bauleitung

Auch Angaben zur Bauleitung gehören zum zwingenden gesetzlichen Mindestinhalt der Bau- und Leistungsbeschreibung (Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB). Die Bauleitung koordiniert die Baumaßnahmen vor Ort, organisiert, welche Handwerker:innen wann auf die Baustelle kommen, und ist auch bei „Eigenleistungen“ der/die Ansprechpartner:in auf der Baustelle.

Hausanschlüsse

Die Anschlüsse für Trinkwasser, Strom, Fernsehen und Kommunikation müssen die Bauherren meist selbst beantragen. Die Antragsstellung muss frühzeitig geschehen, damit mindestens Baustrom und -wasser rechtzeitig zum Baubeginn vorliegen. Hier entstehen Zusatzkosten, die der Bauherr einplanen muss.

Die Hausanschlüsse sind Teil der gebäudetechnischen Anlagen bzw. der Elektroanlage und der Informationstechnologie, die im Gesetz aufgeführt werden (Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 7, 9 EGBGB). In der Beschreibung wird meist von „Unterstützung“ durch die Bauunternehmen gesprochen. Hier sollten Sie festlegen, was darunter zu verstehen ist – mit Blick auf Planung, Antragsstellung und Ausführungsüberwachung.



Eigenleistungen

Eigenleistungen ist für viele Bauherren das Zauberwort, um Kosten einzusparen. Aber nicht nur sollten die eigenen Fähigkeiten und Zeitressourcen realistisch eingeschätzt werden, sondern auch die möglichen Konfliktpunkte im Bauprozess sollten bedacht sein.

Durch Eigenleistungen sollte es nicht zu Zeitverzögerungen im Bauprozess kommen. Die Unternehmen auf der Baustelle sind durchgetaktet. Wird dieser Ablauf gestört, kann dies nicht nur zeitliche, sondern auch budgetäre Folgen haben.

Zudem übernimmt keine Baufirma die Verantwortung für in Eigenregie erbrachte Leistungen und dadurch verursachte Folgeschäden. Als Bauherr laufen Sie somit Gefahr, Gewährleistungs- und Mängelbeseitigungsansprüche nicht geltend machen zu können, ohne über die Abgrenzung zu Ihren Eigenleistungen streiten zu müssen.

Sind Eigenleistungen geplant, sollten sie früh besprochen und detailliert geplant werden. Gut geeignet sind Maler- und Bodenbelagsarbeiten, die am Ende der Ausbauphase liegen und kaum Schnittstellen zu angebotenen Gewerken haben. Die vom Bauherrn zu erbringenden Eigenleistungen werden von Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB erfasst. In dieser Vorschrift zum Inhalt der Baubeschreibung wird festgelegt, dass Art und Umfang der angebotenen Leistung beschrieben werden müssen. Im Umkehrschluss und mit Blick auf das Verbraucherinteresse kann daher geschlossen werden, dass auch diejenigen Leistungen genannt werden müssen, die nicht abgedeckt sind.



Barrierearmes bzw. barrierefreies Bauen

Wollen Sie barrierefrei oder -arm in Ihren neuen vier Wänden wohnen, müssen Sie dies bereits bei der Hausplanung und vor allem bei der Grundrissgestaltung berücksichtigen. Dann sollten Küchen und Bäder nicht zu klein, Fluren und Treppen nicht zu eng, Türmaße nicht standardisiert geplant werden.

Bei Beschreibungen wie „barrierefrei“ oder „rollstuhlgerecht“ sollten Sie vorsichtig sein. Diese Begriffe sind nicht definiert und beschreiben keine verbindlichen Standards.

Einliegerwohnung

Auch eine Einliegerwohnung sollte bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. Dabei ist die zukünftige Nutzung maßgeblich. Wird sie als größeres Gästezimmer geplant, oder soll sie als Wohnung an Dritte vermietet werden? Ein solcher fremder Wohnraum muss aufwendig vom Rest des Hauses abgetrennt werden – das betrifft vor allem den Schallschutz sowie die Gas-, Strom- und Wasserversorgung mit eigenen Zählern.

Checkliste

Bauplanung

- ✓ Kalkulieren Sie die Zusatzkosten. Alles, was in der Bau- und Leistungsbeschreibung nicht aufgeführt ist, wird bei späterer Beauftragung teuer.
- ✓ Prüfen Sie daher mögliche strittige Punkte: Ist ein/e LBO-Bauleiter:in benannt? Wird eine Schnurgerüsteinmessung in der Baubeschreibung erwähnt? Ist die Übergabe der Energiebedarfsberechnung und deren zugrunde liegenden Kennwerte vereinbart? Ist die Baugrunduntersuchung geregelt? Welche Details finden sich in der Baubeschreibung zu Erdarbeiten, Baustelleneinrichtung und Hausanschlüssen?
- ✓ Lassen Sie sich beraten. Bauherren müssen nicht zu Bauingenieur:innen werden und die technischen Angaben und Planungen interpretieren können. Dafür gibt es Expert:innen, die die Beschreibung im Detail prüfen.

Rohbau

Die Vorbereitungen sind abgeschlossen und der erste Bauabschnitt kann beginnen. Mit dem Rohbau nimmt das Haus Gestalt an. Alle folgenden Aspekte – von der Gründung bis zur Dachkonstruktion – müssen im Verbraucherbaupvertrag geregelt werden. Neben der „allgemeinen Beschreibung des herzustellenden Gebäudes“ fordert das Gesetz auch „Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktion aller wesentlichen Gewerke“ (Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 1, 5 EGBGB).

Die Gewerke bauen auf den Anträgen, Untersuchungen und Berechnungen aus der Planungsphase auf. Die Planungen bleiben also auch in den folgenden Kapiteln der Bau- und Leistungsbeschreibung präsent. Sie sind der Bezugspunkt für Ihr geplantes neues Zuhause. Sie als Bauherr sollten darauf achten, dass die einzelnen Kapitel zu den Gewerken auf die Planungen verweisen. Die Referenzierung auf Baugrunduntersuchung, auf bauphysikalische oder energetische Berechnungen etc. ist aber nur dann von Nutzen, wenn Sie als Bauherr wissen, auf welche Daten und Fakten sich die Beschreibungen im Einzelnen beziehen. Für die Baubegleitung ist daher eine zeitnahe Übergabe der Planungsunterlagen und der technischen Nachweise zentral.

Gründung, Abdichtung und Perimeterdämmung

Der Baugrund schafft die Voraussetzung für einen standsicheren Bau. Entsprechend ist die Gründung, also der Übergang von Boden zu Bauwerk, wesentlich. Dennoch wird der erste Bauabschnitt eines neuen Hauses in vielen Bau- und Leistungsbeschreibungen stiefmütterlich behandelt und die schriftlichen Ausführungen dazu vernachlässigt. Das Kapitel „Gründung“ muss auf die „Baugrunduntersuchung“ verweisen. Denn die Schicht, meist aus Kies, muss gemäß den Anforderungen des Bodengutachtens ausgeführt werden und die dort genannten Informationen zur Bodenbeschaffenheit und zum Verhalten unter Last berücksichtigen.

Die Bodenverhältnisse sagen zudem etwas über die Bodenfeuchte und die entsprechende Feuchtebelastung aus, nach der die Abdichtung der Boden-



platte geplant werden muss. Entsprechend sollten auch die Ausführungen zur Abdichtungsschicht das Baugrundgutachten als Referenz nennen und den speziellen Anforderungen des Grundstücks und des Gebäudes (Lastfall) Rechnung tragen. Sofern erforderlich sollte auch hier die Drainage beschrieben werden, die in der „Entwässerungsplanung“ vorgesehen wurde.

Auch die Wärmedämmung der Bodenplatte und der Kellerwände sollte für den Bau individuell berechnet und beschrieben werden. Die sogenannte Perimeterdämmung, also die Wärmedämmung von Bauteilen im Kontakt zum Erdreich, muss nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes geplant werden. Für die Perimeterdämmung kommen spezielle Dämmstoffe zum Einsatz. Die Stärke des Materials sollte nach den bauphysikalischen Werten des Hauses errechnet werden.

Bodenplatte und Fundamentender

In vielen Bau- und Leistungsbeschreibungen wird die Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) mit einer standardisierten Stärke angegeben. Diese Stärke ist aber nicht immer notwendig und verursacht damit unnötig höhere Kosten. Deswegen gilt auch hier: Aus der Beschreibung sollte hervorgehen, dass die Bodenplatte und ihre Stärke individuell geplant sind und die Anforderungen der Statik des Hauses sowie des Bodengutachtens erfüllen. Meist fehlt ein Hinweis auf die Beanspruchungsklasse und den Lastfall gemäß des Baugrundgutachtens.

Im Zusammenhang mit der Bodenplatte sollte auch der Fundamentender in der Bodenplatte aufgeführt sein. Diese Erdungsanlage ist elementarer Bestandteil der elektrischen Installationen und ihr Einbau ist für jeden Neubau Pflicht. Dennoch wird der Einbau



eines Ringerders in der Bau- und Leistungsbeschreibung oft nicht erwähnt. Um auf Nummer sicher zu gehen und damit keine unvorhergesehenen Kosten auf Sie zukommen, sollten Sie als Bauherr darauf achten, dass der Fundamenterder genannt wird.

Bei Reihen- und Doppelhäusern können die Bodenplatten sowohl durchgängig als auch getrennt geplant werden. Für die durchgängige Bodenplatte spricht ein geringeres Risiko für eine Wasserdurchlässigkeit. Für untergeordnete Bauteile, wie den Fundamenterder, haben die verschiedenen Konstruktionsweisen keine Bedeutung.

Geschossdecken

Zu den Geschossdecken sollten sich in der Baubeschreibung Informationen zur Konstruktion finden, seien es Vollbetondecken, Spannbeton, Holzbalkendecken etc. Die Deckenkonstruktion muss zudem die Anforderungen der Statik erfüllen.

Die Geschossdecke ist Fußboden und Decke zugleich. Daher sollte auch die Oberflächengestaltung der Decke und insbesondere der Fußbodenaufbau näher beschrieben sein. Notwendige Wärmedämmung, Trittschallschutzmaßnahmen sowie Abdichtung in Feuchträumen sollten hier erwähnt werden. Mit Blick auf den „Ausbau“ müssen in diesem Kapitel der Bau- und Leistungsbeschreibung bereits „Estrich“ und „Bodenbelag“ berücksichtigt werden. Um zukünftige Stolperfallen im Haus zu vermeiden, sollten hier Höhenangaben für unterschiedliche Bodenbeläge gemacht werden.

Innen- und Außenwände

Das Kapitel zu den Innen- und Außenwänden sollte zunächst das verwendete Material näher beschrei-



ben. Insbesondere bei nichttragenden Innenwänden sollte die Qualität der Trockenbauwände näher spezifiziert werden. Und auch zu den Außenwänden sollten Informationen zur Bauweise, wie z.B. Massivbauweise, Holzständerbauweise, und zum verwendeten Material in der Beschreibung zu finden sein.

Wie bereits bei der Bodenplatte müssen auch die Außenwände, ihre Stärke und Abdichtung individuell geplant werden und die Anforderungen der Statik des Hauses sowie des Bodengutachtens berücksichtigen. Die Wärmedämmung sollte ebenso auf einer Wärmeschutzberechnung für das spezielle Bauwerk beruhen („Fassadenarbeiten“).

Bei Reihen- und Doppelhäusern bestehen die Gebäudetrennwände aus Schallschutzgründen in der Regel aus zwei Wänden mit einer Trennfuge dazwischen, um Schallbrücken zu vermeiden. Die Ausführung für den Keller wird in der Bau- und Leistungsbeschreibung selten beschrieben, darauf sollten Bauherren bei ihrer Prüfung achten.



Info

Lichtschächte

Kellerlichtschächte werden oft in der Bau- und Leistungsbeschreibung nicht berücksichtigt. Sollten sie vorgesehen sein, sollten Bauherren darauf achten, dass auch sie Teil der Leistungsbeschreibung werden. Auch Lichtschächte müssen gemäß den Anforderungen des Lastfalls und des Bodengutachtens geplant werden. Außerdem sollte die geplante Entwässerung, eine entsprechende Sickerpackung im Erdreich oder der Anschluss an das Entwässerungssystem, dokumentiert werden („Entwässerungsplanung“).

Dachkonstruktion

Die Dachform, sei es Satteldach, Walmdach, Flachdach etc., ist ein wichtiges stilistisches Element, das den Charakter des Hauses prägt. Oft wird die Dachform in der Bau- und Leistungsbeschreibung nicht genannt, sondern nur auf die Zeichnung verwiesen. Sowohl Dachform, Dachkonstruktion als auch Material der Dacheindeckung sollten jedoch in Worten ausgeführt werden.

Ein wichtiger Aspekt in diesem Kapitel ist die Dämmung im Dachbereich. Sie muss gemäß den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung für die Gebäudehülle ausgeführt werden. In der Beschreibung sollten Angaben zu Art, Dicke und Lage der Wärmedämmung, wie z.B. Zwischensparrendämmung, zu finden sein.

Auch die Dachentwässerung muss dargestellt werden. Dazu gehört z.B. das Material der Dachrinnen und die Anordnung der Fallrohre. Ob das Wasser in eine Regentonne/Zisterne, einen Sickerschacht oder das Entwässerungssystem geführt wird, sollte durch die Beschreibung für den Bauherren deutlich werden („Entwässerungsplanung“).

Checkliste

Rohbau

- ✓ Gründung und Abdichtung schaffen die Grundlage: Die Abdichtung der erdberührten Bauteile ist ganz wesentlich, damit das Haus auch in 10, 20 und 30 Jahren keine Schäden entwickelt. Deshalb achten Sie darauf, dass die vorgesehene Bauteilabdichtung zu den Anforderungen des Bodengrundgutachtens passt.
- ✓ Viele Bau- und Leistungsbeschreibungen gehen nicht auf die speziellen Anforderungen des Hauses ein, sondern setzen Einheits- und Durchschnittswerte ein, die für Ihr Haus nach den Untersuchungen und Berechnungen ggf. nicht nötig wären.
- ✓ Können Sie sich ein Bild von Ihrem Rohbau machen oder fehlen Ihnen Informationen? Prüfen Sie mit Sachverständigen die Informationen auf Vollständigkeit. Leistungen, die nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, können zusätzliche Kosten verursachen.

Ausbau

Steht der Rohbau, kann mit dem Innenausbau begonnen werden. Auch zu den in diesem Abschnitt genannten Gewerken schreibt der Gesetzgeber Mindestanforderungen vor. Die Baubeschreibung muss „Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke“ sowie die „Beschreibung des Innenausbaus“ beinhalten (Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 5, 6 EGBGB).

Viele der nun anstehenden Gewerke im Ausbau – Haustechnik und Sanitär eingeschlossen – können sehr konkret und mit Bezug auf spezifische Produkt- sowie Herstellernamen beschrieben werden. Begriffe wie „formschön“, erstklassig“ oder „Markenprodukt“ lesen sich gut, haben aber leider keine Aussagekraft. Bauherren sollten daher darauf achten, dass im Kapitel „Ausbau“ und in den folgenden Kapiteln der Bau- und Leistungsbeschreibung die Ausstattung produktspezifisch angegeben, bzw. auf eine konkrete Auswahl oder Musterkollektion verwiesen wird. Auch die Bemusterung und die konkrete Auswahl der Ausstattung sollte sich am Standard der Bau- und Leistungsbeschreibung orientieren. Durch die konkreten Verweise können Sie das Angebot prüfen und ein Gefühl für die Wertigkeit der Ausstattung bekommen.

Innentüren und Haustür

Die Kapitel zu „Haustür“, „Innentüren“ und „Fenster“ sind in vielen Bau- und Leistungsbeschreibungen sehr allgemein abgefasst. Die Beschreibung der Innen- und Außentüren kann jedoch sehr konkret erfolgen: Bei der Haustür sollte sie das Material, z.B. Echtholz, Kunststoff, Aluminium, und die Bauweise umfassen und der Profilversteller genannt werden. Auch das Zubehör, insbesondere mit Blick auf Einbruch- und Schallschutz, sollte berücksichtigt werden. Die Montage wie auch die Wärmedämmung sind weitere wichtige Themen bei Außentüren wie auch bei Fenstern.

Auch bei den Innentüren sollte Material, wie z.B. die Holzart, die Bauweise, wie z.B. Röhrenspanplatte, sowie die Oberfläche, wie z.B. Holzfurnier, angegeben sein. Bei der Beschreibung der Innentüren fehlt meist ein konkreter Verweis auf die Oberflächenqualität. Zudem gehören Zargen, Türgriffe und Beschläge, wie z.B. Langschild oder Rosette, zur vollständigen Türenbeschreibung.



In manchen Bau- und Leistungsbeschreibungen finden sich Abbildungen, um die Ausstattung zu illustrieren. Bauherren sollten jedoch darauf achten, dass die genannten Informationen auch schriftlich dokumentiert sind.

Auch die Maße der Innentüren können von großem Interesse sein – für groß gewachsene Menschen oder mit Blick auf barrierearmes Wohnen. Meist werden die Angaben zu den Maßen aus den Bauzeichnungen übernommen. Selten bis nie finden sich die Maße in der Baubeschreibung wieder. Haben Sie als Hausherr zu den Türmaßen eigene Vorstellungen, sollten Sie dieses Kapitel sorgfältig prüfen.

Fensterelemente und Rollläden

Bei den Fensterelementen – Rahmen sowie Verglasung – haben die Aspekte Wärmedämmung, Schall- und Einbruchsschutz eine hohe Bedeutung. Entsprechend sollten technische Anforderungen, wie z.B. Rahmenmaterial, Profil, Wärmeschutz, Beanspruchungsklasse, Einbruchschutz und Verglasung, in der Beschreibung nicht fehlen. Auch die fachmännische Montage sollte erwähnt sein.

Das weitere Zubehör, wie die Fenstergriffe und die Rollläden, seien es Außenjalousien oder Raffstore, sollten konkret angegeben sein. Bei der Planung der Rollläden ist zu beachten, dass auf jeder Etage ein zweiter Rettungsweg vorgesehen werden muss. An diesem Fenster darf dann kein elektrischer Rollladen eingebaut sein bzw. es muss eine Notkurbel geben. In vielen Bau- und Leistungsbeschreibungen fehlt dieser wichtige Aspekt, was ein erhebliches Sicherheitsrisiko ist und zu Mehrkosten führen kann.

Zu den Fensterelementen gehören auch die Innen- und Außenfensterbänke. Hier gibt es viele Möglich-



keiten der Umsetzung. Daher sollten Bauherren bereits eine Vorstellung haben und wissen, was durch die Bau- und Leistungsbeschreibung abgedeckt ist, bevor sie zur Bemusterung gehen.

Innentreppe

Eine Betontreppe wird bereits in der Rohbauphase eingesetzt und nun im Ausbau weiterbearbeitet. Für den Belag kann der Bauherr aus einer Vielzahl an Möglichkeiten auswählen. Der Belag hat aber nicht nur Einfluss auf die Kosten, sondern auch auf die Fertigung der Treppe während des Rohbaus, denn er benötigt eine gewisse Einbauhöhe. Entsprechend muss der Belag frühzeitig bestimmt werden.

Eine Holztreppe bzw. Stahl-Holz-Treppe wird erst während des Ausbaus eingebaut. Sie sollte in Bezug auf Konstruktion, Material und Oberfläche genau beschrieben sein. Abbildungen können die schriftliche Darstellung ergänzen, sollten sie aber nicht ersetzen. Oft fehlt in diesem Kapitel die Erwähnung des Handlaufs und des Treppengeländers zum Untergeschoss, darauf sollten Bauherren bei ihrer Prüfung achten.



Innenputz

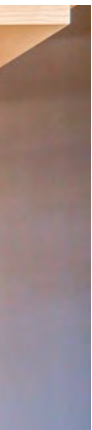
Für die Malerarbeiten ist die Oberflächenqualität des Innenputzes entscheidend. Man unterscheidet zwischen vier Qualitätsstufen. Meist ist eine Oberflächenqualität der Stufe 2 in den Bau- und Leistungsbeschreibungen vorgegeben. Sie eignet sich für Raufasertapeten. Wollen Sie Malervlies oder strukturlöse Anstriche verwenden, benötigen Sie eine höhere Untergrundqualität.

Estrich

Der Estrich ist, vergleichbar zum Innenputz für die Wände, der Untergrund für die Bodenbeläge, wie Parkett oder Fliesen. Auch hier ist u.a. die Oberflächenqualität entscheidend. So muss z.B. der Estrich unter einem Linoleumboden sehr glatt sein. Es gibt viele verschiedene Sorten, aber selten wird in der Bau- und Leistungsbeschreibung dokumentiert, welcher Estrich wo zum Einsatz kommt. Aber nicht jeder Estrich kann überall eingesetzt werden. Daher sollten auch Detailinformationen zum Estrich in der Beschreibung zu finden sein.

Wand- und Bodenbeläge

Bei den Wand- und Bodenbelägen sind den Möglichkeiten kaum Grenzen gesetzt. Als Wandbelag liegt derzeit das Malervlies im Trend. Je nach Papierstärke sind die Qualitäts- und Preisunterschiede groß. Und auch bei den Bodenbelägen gibt es viele Ausstattungsmöglichkeiten, wie Parkett, Naturstein, Linoleum, Designbelag u.v.m. Entsprechend müssen in der Bau- und Leistungsbeschreibung genaue Angaben zu den Belägen, deren Qualität und Einbauart zu finden sein. Nur so können Sie sich als Bauherr ein Bild machen,



inwieweit Ihre Wünsche erfüllt werden bzw. weitere Kosten anfallen.

Innenputz, Estrich, Wand- und Bodenbeläge müssen zusammengedacht werden. Zugleich muss die Entscheidung für die Bodenbeläge bereits in der Rohbauphase fallen, damit Fußboden- und Treppenhöhen angeglichen werden können und keine Absätze entstehen.

Immer öfter fehlen Maler- und Bodenbelagsarbeiten in den Bau- und Leistungsbeschreibungen. Für diese Ausbauten müssen dann Bauherren zusätzliche Kosten einplanen oder sie müssen in Eigenleistung erbracht werden.

Trockenbau und Dämmung

Trockenbauarbeiten werden zur Verkleidung von Modulen in Bädern, Küchen und WC-Räumen, zu Rohrverkleidungen und je nach Dachkonstruktion zur Beplankung der Dachdämmung genutzt. Bei Rohrverkleidungen sollten neben den Ausführungen zum Trockenbau auch die Dämmung zu Wärme- und Schallschutz erwähnt sein. Die Dämmung im Dachbereich ergibt sich aus den Wärmeschutzberechnungen.

Oft fehlen in diesem Kapitel detaillierte Beschreibungen zum Trockenbau, z.B. die Maße der Verkleidungen, die verwendeten Plattenstärken sowie die Qualitätsstufe der Fugenverspachtelung. Bei niedriger Oberflächenqualität muss die Verspachtelung für anschließende Maler- und Tapezierarbeiten meist nachgearbeitet werden.



Fliesenarbeiten

In den meisten Bau- und Leistungsbeschreibungen wird im Kapitel „Fliesenarbeiten“ ein Materialpreis für Boden- und Wandfliesen angegeben. Aktuell sind großformatige Fliesen sehr gefragt. Prüfen Sie daher, ob auch XL-Fliesen eingeschlossen sind. Das Gleiche gilt für Mosaikfliesen o.ä., die beim Verlegen einen Zusatzaufwand verursachen und somit zu Zusatzkosten führen können.

Häufig wird die notwendige Abdichtung unter den Fliesen in Nassräumen nicht erwähnt. Um unnötigen Ärger zu vermeiden, sollten Bauherren, wenn nötig, darauf hinweisen. Neben den Boden- und Wandfliesen sollten auch Fliesensockel und Verfugung ausgeführt werden. Ein Abschluss auf der Oberkante der Wandfliesen, wie z.B. eine Edelstahlschiene, ist selten eingeplant und eingepreist, das sollten Bauherren beachten.



Fassadenarbeiten

Im Kapitel „Rohbau“ steht die Konstruktion der Außenwände im Mittelpunkt. Häufig wird die Wärmedämmung der Außenwände erst in der Ausbauphase angegangen und ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) genutzt. Dafür werden die Wärmedämmplatten auf dem Mauerwerk verklebt oder verdübelt. Die Stärke der WDVS-Platten ergibt sich aus der für das Gebäude aufgestellten Wärmeschutzberechnung. Für den Sockelbereich sollte ein spezieller Sockelputz für die Wärmedämmung und Abdichtung des Hauses angegeben werden. Auf das WDVS wird dann ein Oberputz angebracht.

Für den Außenputz gibt es verschiedene Putzsorten, die unterschiedliche Eigenschaften besitzen. Entsprechend sollte die Bau- und Leistungsbeschreibung genaue Angaben zu Sorte, Körnung, Oberflächenstruktur und Farbe machen.

Je nach Region sind auch Klinkerfassaden sehr beliebt. Neben den Steinen gibt es auch die Klinkeroptik, die Tonplatten, sogenannte Riemchen, verwendet. Klinkersteine variieren bei Materialqualität, Farbe und Muster. Eine genaue Beschreibung der Klinkerfassade ist also notwendig, um die Fassade zu erhalten, die man sich als Bauherr vorstellt. Mit der Klinkerfassade oder einer Vorsatzschale, z.B. aus Holz, kann die Dämmung der Außenwände verbunden werden. Auch eine solche Holzverkleidung sollte im Kapitel zu „Fassadenarbeiten“ oder „Außenwänden“ detailliert beschrieben werden.

Checkliste

Ausbau

- ✓ Prüfen Sie die Angaben zu Hersteller- und Produktmarken sowie die technischen Spezifikationen. So erhalten Sie einen Eindruck vom Ausstattungsstandard Ihrer geplanten Immobilie. Vor allem können Sie so Angebote und Preise miteinander vergleichen.
- ✓ Achten Sie auf die Details in der Beschreibung, um Nachbesserungen und unnötige Kosten zu vermeiden: Sind die Maler- und Bodenbelagsarbeiten berücksichtigt? Genügen die Oberflächenqualitäten von Innenputz und Estrich den geplanten Wand- und Bodenbelägen? Wird der Trockenbau im Detail beschrieben und genügt auch hier die genannte Oberflächenqualität für die Folgearbeiten? Wird die fachmännische Montage bei den Fensterelementen erwähnt? Ist die Notkurbel bei elektrischen Rollläden eingeplant? Werden bei der Beschreibung der Treppe Handlauf und Treppengeländer genannt? Finden sich Informationen zur notwendigen Abdichtung unter den Fliesen in Nassräumen?
- ✓ Lassen Sie sich von Nebelkerzen nicht den klaren Blick nehmen. Einige Bau- und Leistungsbeschreibungen lesen sich wie ein Werbeprospekt. Sie sind jedoch ein wesentlicher Bestandteil Ihres Vertrags, den Sie mit spitzem Bleistift und am besten mit professioneller Unterstützung von Expert:innen prüfen müssen.

Haustechnik/ Sanitär

Nach der Planung des Hauses, nach Grundrissgestaltung und Ausbau schwindet bei vielen Bauherren das Interesse. Jedoch fordert das Kapitel zur Haustechnik die volle Aufmerksamkeit.

Die Haustechnik – also Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro – leistet einen wesentlichen Beitrag für den Wohnkomfort. Zugleich hat die Technik einen wesentlichen Einfluss auf die Energieeffizienz des Hauses. Und im Bereich der Elektroinstallationen geht es um Ihre Sicherheit. Entsprechend müssen die „wesentlichen Eigenschaften“ der „gebäude-technischen Anlagen“ in der Baubeschreibung dargestellt werden. Konkret nennt das Gesetz die „Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen und der Informationstechnologie“ (Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 7, 9 EGBGB).

Die technischen Anlagen sollten also vollständig und detailliert beschrieben sein, und Sie als Bauherr sollten sich die Zeit nehmen, dies zu prüfen. Was nicht genau definiert ist, kann kaum oder nur mit Zusatzkosten eingefordert werden. Bei komplexen technischen Anlagen kann dies zu einer Belastung für Ihr Hausbudget werden.

Heizung

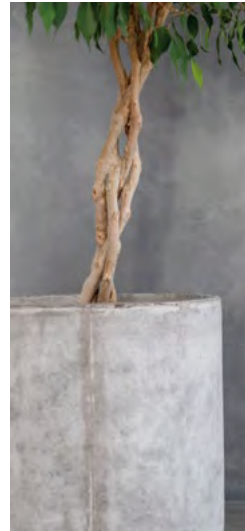
Das Kapitel „Haustechnik“ beginnt meist mit der Heizung, und es umfasst Wärmeerzeugung, -speicher sowie Heizsysteme, wie Fußbodenheizung und Heizkörper.

Heute stehen viele Möglichkeiten für die Wärmeerzeugung zur Verfügung. Auch eine Kombination von verschiedenen Systemen kann sinnvoll sein. Dies sollte fachlich geprüft und berechnet sein. In der Bau- und Leistungsbeschreibung müssen das verwendete System und seine Komponenten genau benannt werden. So gibt es z.B. bei Wärmepumpen Komplettsysteme mit eindeutigen Bezeichnungen. Und auch bei Gasthermen sollten produktgenaue Bezeichnungen inklusive technischer Parameter und die systemrelevanten Komponenten genannt werden.

Zudem sollten Sie als Bauherr das Thema Schallentwicklung bei Wärmepumpen nicht unterschätzen. Die Weiterleitung der Wärme sollte daher schallentkoppelt organisiert sein. Auch bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen und ihren Ventilatoren muss die Schallentwicklung berücksichtigt werden.

Neben der Heizung wird in diesem Kapitel meist auch die Produktion von Warmwasser (z.B. Durchlauferhitzer, Speicher) thematisiert. Da Trinkwasser gemäß der Trinkwasserverordnung und zum Schutz vor Legionellenbildung Temperaturen von mindestens 60°C am Speicherausgang erreichen muss, Flächenheizungen jedoch mit geringeren Temperaturen arbeiten, sind getrennte Techniken für Heizung und Warmwasser oft sinnvoll.

Die Solarthermie ist eine Möglichkeit der Warmwasserversorgung bzw. der Heizungsunterstützung. Eine wichtige Kennzahl für die Berechnungen ist die Aperturfläche der Solarkollektoren, also die Lichteintrittsfläche. Sie und nicht die Gesamtfläche der Kollektoren sollte in der Baubeschreibung genannt werden. Nach ihr richtet sich dann auch die Speichergröße.





Heizkörper und Fußbodenheizungen sind die typischen Heizsysteme in Einfamilienhäusern. Bei Heizkörpern sollten produktgenaue Beschreibungen aufgenommen werden. Bei Fußbodenheizungen sollten sich in der Baubeschreibung das Material der Heizungsrohre, die Anzahl der Heizkreise und eine Thermostatregelung für die einzelnen Räume finden. Auch sollte geklärt sein, ob überall, z.B. auch im Keller, eine Fußbodenheizung verlegt wird bzw. ob alternativ Heizkörper in den Kellerräumen geplant werden. Oft wird in Badezimmern aufgrund ihrer geringeren Fläche und des erhöhten Wärmebedarfs zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Heizkörper gewünscht. Auch er muss im Heizungssystem und in der Energiebedarfsberechnung berücksichtigt sein.

Lüftung

Je dichter der moderne Bau, desto wichtiger ist eine Lüftungsanlage, um im Innenraum einen Luftaustausch zu ermöglichen und einer Schimmelbildung vorzubeugen. In vielen Bau- und Leistungsbeschreibungen kommt diesem wichtigen Thema eine zu geringe Bedeutung zu. Das Haus sollte ein Lüftungskonzept haben, das sich dem Thema widmet und die Art der Lüftung beschreibt. Das Badezimmer sollte dort gesondert behandelt werden, da es sich, anders als ein Aufenthaltsraum mit Zu- und Abluft, um einen reinen Abluftraum handelt.

Beliebt ist die Fensterfalzlüftung, die je nach Wind und daraus resultierendem Sog funktioniert. Zudem gibt es zentrale (für das gesamte Haus) und dezentrale Lüftungsanlagen (für einzelne Räume), die durch Ventilatoren den Luftaustausch kontrollieren. Diese komplexen Lüftungssysteme sollten in der Baubeschreibung mit all ihren technischen Details


 Info

Dokumentation Haustechnik

Bereits für die Planungsphase gilt es, alle Unterlagen, Untersuchungen und Berechnungen ausgehändigt zu bekommen („Objektunterlagen“). Nur so können Sie als Bauherr gemeinsam mit Ihren Berater:innen den Bau nachvollziehen. Die Dokumentation ist grundsätzlich für alle Gewerke wichtig. Für die Haustechnik sollte noch einmal ein dicker Stapel an Unterlagen dazukommen.

Das Gesetz regelt vor allem die Herausgabe der Unterlagen, die der Bauherr für die Abstimmung mit den Behörden benötigt (§ 650n BGB). Zur Baubegleitung und später zur Nutzung der Anlagen benötigen Sie jedoch weitergehende Unterlagen und diese im

Laufe des Bauprozesses. Entsprechend sollten Sie darauf achten, dass die Dokumentation über den gesetzlichen Anspruch hinausgeht und dies vertraglich vereinbaren.

So sollten die Verlegepläne aller haustechnischen Leitungen übergeben werden. Auch die Schächte für Heiz-, Elektro-, Frisch- und Abwasserleitungen müssen dokumentiert und sollten bereits in der Grundrissplanung eingezeichnet werden. Für die Führung der Abwasserleitungen gelten z.B. eine Vielzahl an Regeln, um eine mangelfreie Ableitung zu ermöglichen. Die Übergabe sollte selbstverständlich rechtzeitig, also vor dem Verlegen, geschehen, damit Expert:innen die Unterlagen prüfen und ggf. einschreiten können.

Die Heizlastberechnung ermittelt den Wärmebedarf des Hauses, also welche Menge an Wärme durch die Systeme erzeugt werden muss. Diese Unterlagen sollten ebenfalls zur Verfügung gestellt werden. Moderne Heizsysteme, insbesondere die Wärmepumpentechnik, sind komplexe Anlagen. Die Berechnungen sollten daher frühzeitig geprüft werden, damit die Anlagen richtig dimensioniert, im späteren Betrieb die gewünschte Wärmeleistung erbringen und nicht zu Kostenfallen werden.

Ein hydraulischer Abgleich sorgt für die richtige Einstellung der Heizungsanlage im Haus, für die gleichmäßige Versorgung der Heizflächen und die Vermeidung von Übertemperaturen im Heizungsnetz. Optimalerweise ist der Nachweis über den hydraulischen Abgleich Teil der Dokumentation, dies muss in der Bau- und Leistungsbeschreibung vereinbart werden.

Ein Lüftungskonzept prüft, ob eine Fensterlüftung ausreichend ist oder ob zusätzliche Maßnahmen eingeplant werden müssen. Auch dieses Konzept gehört zu den Dokumenten, die übergeben werden müssen.

Zudem sollten Sie die Produktdatenblätter, Bedienungsanleitungen und Garantien aller technischen Anlagen erhalten.

ausgeführt werden. So gibt es z.B. Systeme mit Wärmerückgewinnung, Kohlendioxid- und Feuchte-Fühler, die den Wärmeverlust und den Stromverbrauch minimieren können.

Zudem sollten Bauherren bedenken, dass Lüfter Lärm verursachen, der über Rohrleitungen weitergegeben werden kann. Entscheiden Sie sich für ein Lüftungssystem, sollten Sie daher auf einen schallentkoppelten Anschluss Wert legen.

Die Lüftung im Keller wird oft vergessen. Bei einem Waschraum im Keller z.B. ist die Gefahr der Feuchteentwicklung und Schimmelbildung gegeben. Der Keller sollte also auch im Lüftungskonzept berücksichtigt sein.

Trinkwassersystem

Zum Kapitel der Trinkwassererwärmung gehören neben der Angabe zur Anlagenart („Heizung“) und ihrer Beschreibung, u.a. das Speichervolumen, auch die Trinkwasserleitungen.

Bei ihrer Installation müssen die Regeln der Trinkwasserhygiene beachtet werden. Es geht hier vor allem um den Schutz vor Legionellenbildung. Die Krankheitserreger vermehren sich im stehenden Wasser besonders gut. Stagnationsleitungen sind also zu vermeiden – vor allem bei Badezimmern im Keller oder im Dachgeschoß besteht eine gewisse Gefahr, da diese selten genutzt werden. In sogenannten Ringleitungen dagegen bewegt sich das Wasser im gesamten Frischwassersystem, wenn an einer Stelle im Haus kaltes Wasser gezapft wird. Besonders gefährdet ist die Leitung zum Außenwasserhahn, da dieser im Winter für eine lange Zeit nicht benutzt wird.

Zudem sollte in der Bau- und Leistungsbeschreibung das Rohrmaterial benannt werden. Bei Kupfer-



rohren sollte vorher die Wasserzusammensetzung geprüft werden, um sicherzustellen, ob das Wasser ggf. mit Kupfer reagiert und dadurch die Wasserqualität beeinträchtigt wird.

Und auch der Querschnitt des Rohres sollte den Bauherren bekannt sein. Planen Sie z.B. „Rainshower“-Duschköpfe, muss ausreichend Wasser durch die Leitung transportiert werden können, damit es kräftig regnet und nicht nur nieselt. Die Wassermenge muss aber auch aus der Dusche wieder schnell genug abtransportiert werden können, der Ablauf bodengleicher Duschflächen ist entsprechend zu dimensionieren.

Sind Entwässerungsobjekte im Keller, wie z.B. Toilette, Waschraum oder Sauna mit Dusche, geplant, müssen Rückstauverschlüsse oder besser eine Hebeanlage installiert werden. Durch eine solche Anlage wird sichergestellt, dass das Abwasser in die öffentliche Kanalisation gepumpt wird und bei Starkregen kein Rückstau in das Untergeschoss erfolgt.



Sanitäranlagen

Die Angaben zu den sanitären Installationen sollten zunächst die Ausstattung mit Anschlüssen festlegen, wie z.B. für Spüle, Wasch- und Geschirrspülmaschine, wie auch die Abläufe. Eine Entwurfszeichnung hilft bei der Orientierung.

Bei der Ausstattung der Bäder und Toiletten sollten Sie auf genaue Herstellerangaben mit Typenbezeichnung achten, sei es Waschbecken, WC-Becken, Wanne und Duschkabine. Auch die Armaturen sollten produktspezifisch beschrieben sein.

Planen Sie eine bodengleiche Dusche, muss das bereits in der Ausbauphase inklusive Abdichtung berücksichtigt werden. Die Lage der Sanitäröbekte gehört daher bereits in die Entwurfsplanung. Je detaillierter die Beschreibungen sind, desto besser können Expert:innen nachvollziehen, ob die verschiedenen Bauphasen ineinandergreifen.



Elektroinstallationen

Einige Bau- und Leistungsbeschreibungen halten die Angaben zu den Elektroinstallationen sehr kurz. Die Bauherren sollten sich dennoch früh und umfassend Gedanken zum Umfang der notwendigen Installationen machen. Es geht um den eigenen Ausstattungsbedarf sowie um geplante Ausbauten, z.B. im Dach- oder Kellergeschoss.

Die Elektroinstallationen müssen dem individuellen Bedarf entsprechen und u.a. Schalter, Steckdosen, Stromkreise, Telefon- und Netzwerkanschlüsse umfassen. Die sogenannten HEA/RAL-Ausstattungs- werte geben Hinweise für den Ausstattungsumfang von Elektroinstallationen. Sie können als Basis für die eigene Planung dienen.

Auch zukünftige Veränderungen sollten bedacht werden, z.B. ob eine E-Auto-Ladestation oder Technik für eine Gebäudeautomation, ein Ausbau zum „Smart Home“, berücksichtigt werden soll. Nicht alles kann man planen: Daher sollten auch Leerrohre in der Beschreibung erwähnt werden, die das Nachrüsten von Elektroinstallationen erleichtern.

Neben der Anzahl und Lage der Installationen und Stromkreise sollten auch die Schutzsysteme (FI-Schalter) definiert werden. Küche und Badezimmer z.B. sollten separat gesichert sein. Zudem sollte ein Überspannungsschutz vor der Hauptsicherung und dem Stromzähler vorgesehen sein.

Viele Bauunternehmen behalten sich vor, die Elektroarbeiten nicht DIN-konform auszuführen. Achten Sie daher als Bauherr darauf, dass die Baubeschreibung bei der Verlegung der Leitungen in den Rohfußböden und Wandbereichen auf konkrete Richtlinien verweist, wie z.B. die entsprechende DIN-VDE-Normen oder allgemein auf die anerkannten Regeln der Technik. Die Aussage ist die gleiche, denn bei der Elektroinstallation ist die DIN-Konformität bindend. Schließlich sollte festgelegt sein, dass der Bauherr eine Dokumentation über die elektro-



technischen Installationen samt Mess- und Übergabeprotokollen erhält.

Photovoltaik

Eine Photovoltaikanlage entwickelt sich zu einer Selbstverständlichkeit im Neubau. Für KfW-Effizienzhäuser ist die Installation verpflichtend. War früher die Einspeisevergütung ein starkes Argument, überwiegen heute die Argumente der eigenen Stromversorgung und der Kosteneinsparung.

In der Bau- und Leistungsbeschreibung sollte das Photovoltaikmodul u.a. mit folgenden Informationen beschrieben sein: Hersteller und Typ der Anlage und seiner Komponenten, Nennleistung und Schutzklasse.

Ist die Anlage für das Dach geplant, müssen die Dachkonstruktion, -ausrichtung und -neigung entsprechend berücksichtigt werden. Kabel-Leerrohre sollten vom Dach bis zum Anschlussraum führen, wo die speziellen Solarkabel an den Wechselrichter angeschlossen werden können. Auch für Zähler-schrank und Stromspeicher sollte ausreichend Platz eingeplant werden. Damit die Elektrotechnik in einer Hand bleibt, baut optimalerweise der Fachbetrieb, der alle Elektroinstallationen verantwortet, auch die Photovoltaikanlage ein.

Checkliste

Haustechnik/Sanitär

- ✓ Unterschätzen Sie das Kapitel „Haustechnik“ nicht. Die Technik wird Sie lange begleiten und maßgeblich zum Wohlfühl in den eigenen vier Wänden sowie zur Energieeffizienz des Hauses beitragen. Insbesondere bei der Heizung müssen viele Komponenten zusammenpassen und das System muss auf Ihr Haus und den Energiebedarf angepasst sein. Zudem ist die Lüftungsanlage bei Neubauten von großer Bedeutung – oft wird der Keller beim Lüftungskonzept nicht bedacht. Prüfen Sie daher die technischen Planungen gemeinsam mit sachverständigen Berater:innen.
- ✓ Planen Sie die Elektroinstallationen sorgfältig und verlassen Sie sich nicht auf Durchschnittswerte. Es ist ärgerlich, wenn Sie im neuen Zuhause feststellen müssen, dass Sie zu wenig Steckdosen und Stromkreise geplant haben.
- ✓ Vermeiden Sie Zusatzkosten im Badezimmer. Auch kleine Badezimmer können ins Geld gehen, vergleichen Sie daher die Produktbeschreibungen. Die Sanitäröbekte können und sollten „namentlich“ genannt werden.

Außen- anlagen

Am Ende der Baumaßnahmen steht die Gestaltung der Außenanlagen an. Entsprechend findet sich auch das Kapitel „Außenanlagen“ auf den letzten Seiten der Bau- und Leistungsbeschreibung. Viele wesentliche Aspekte des Außenbereichs sollten Bauherren jedoch frühzeitig bedenken und in die Gesamtplanung aufnehmen.

Für das spätere Anlegen des Gartens sollten Bauherren z.B. in der Bauphase darauf achten, dass der Oberboden rund um das Haus geschützt wird. Sollte dies nicht möglich sein, sollte in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgezeigt werden, wie die Fläche freigeräumt und der Boden von Bauschuttresten gesäubert wird. Auch der zwischengelagerte Mutterboden muss zurückverteilt, der lockere Boden verfestigt und die Fläche eingesät werden. Auch vermeintliche Selbstverständlichkeiten, wie z.B. das „Aufräumen“ der Baustelle, sollten sich in der Beschreibung wiederfinden.

Die Beschreibung der Außenanlagen ist ebenfalls gesetzlich vorgegeben (Artikel 249 § 2 Abs. 1 Nr. 9 EGBGB). Ins Detail geht der Gesetzgeber auch hier mit Blick auf die unterschiedlichen Umsetzungsmöglichkeiten nicht. Die Anforderung, die „wesentlichen Eigenschaften“ darzustellen, deckt jedoch das breite Spektrum der Gewerke ab. Zudem gibt es auch für die Gartengestaltung Vorgaben im Bebauungsplan, die es zu berücksichtigen gilt. Zugleich beeinflussen Außenanlagen das Gesamtbild und den Charakter des Hauses. Es lohnt sich also, vom Ende her zu planen und die Außenanlagen bereits bei der Bauplanung einzubeziehen.

Info

Gemeinsam genutzte Außenanlagen

Unabhängig von Vertragspartner und -art und unabhängig davon, ob es sich um ein Haus oder um eine Eigentumswohnung handelt, die Außenanlagen sollten Vertragsbestandteil sein. Je konkreter, desto besser: Die eigenen Vorstellungen des Gartens sollten sich so detailliert wie möglich in der Baubeschreibung wiederfinden. Und auch, wenn es sich um gemeinsam genutzte Außenanlagen in einem Mehrfamilienhaus handelt, sollten sich die Käufer:innen durch die Ausführungen ein Bild von der Anlage machen können. Es reicht nicht aus, auf die „Freiflächenplanung des Architekten“ zu verweisen, wenn diese nicht Vertragsbestandteil ist.

Pflasterarbeiten

In der Bau- und Leistungsbeschreibung müssen sich im Kapitel „Außenanlagen“ konkrete Informationen zu den Pflasterarbeiten finden. Zeichnungen zur Wegeführung zum Haus sowie zur Garage bzw. zur Anlage von Stellplatz und Terrasse reichen nicht aus.

In vielen Baugebieten wird durch den Bebauungsplan genau definiert, wie viel der Grundstücksfläche bepflanzt werden darf. Je mehr Fläche bepflanzt wird, desto schlechter kann das Regenwasser versickern. Deswegen gibt es Vorgaben zum Versiegelungsgrad in den Außenanlagen und zur Entwässerung der Flächen. Das hat Einfluss auf den Unterbau sowie auf die Art der Pflastersteine und Fugen. Zum



Teil gibt es weitere Regelungen, wie z.B. eine Farb- festlegung der Bepflasterung. Den Bebauungsplan und seine Vorgaben sollte der Bauherr kennen. Vor allem sollte er in den Verhandlungen vor Vertrags- schluss seine Vorstellungen klar benennen können.

Bei der Anlage der bepflasterten Bereiche sollte die Beschreibung den Aspekt der Verkehrsbelas- tung aufgreifen. Für einen reinen Fußweg besteht dafür keine Notwendigkeit, aber auf der Zufahrt zur Garage müssen ein Pkw und zum Umzug ggf. auch ein Lkw stehen können. Diesen Hinweis auf „erhöhte Verkehrslasten“ sollte es im Kapitel zu Pflasterarbei- ten geben.

Schlussendlich geht es um den Stein, die Farbe, das Fugen- und Pflasterbild. Hier gibt es viele Mög- lichkeiten und hier gilt – wie stets –, je konkreter und verständlicher beschrieben, desto besser. Die schriftliche Darlegung können Fotos, der Verlege- plan und eine Bemusterung unterstützen.



Bei der Darstellung der Terrasse sind neben den all- gemeinen Hinweisen zur Bepflasterung zwei Aspekte von besonderem Interesse: Wie wird der Übergang von Haus zur Terrasse geplant und wie wird die Abdichtung des Hauses definiert? Beim Übergang sollte die Frage der Barrierefreiheit geklärt sein. Ein schwellenloser Übergang von Wohnzimmer zur Ter- rasse ist komfortabel, könnte aber bei mangelhafter Planung und Ausführung durch Starkregen zu einem Problem werden. Der Unterbau der Terrasse, ggf. ein Drainagesystem und die Abdichtung des Hauses müssen darauf abgestimmt sein und dies muss sich in der Bau- und Leistungsbeschreibung entspre- chend wiederfinden.

Unabhängig vom konkreten Fall der Terrasse, die Abdichtung des Hauses zu den Außenanlagen ist ein eigenes Thema und sollte im Kapitel „Rohbau“ beschrieben sein. Oberirdisch bildet meist ein Trauf- streifen aus Kies, der mit Randsteinen gegen das Gelände eingefasst ist, den Übergang vom Haus zum Garten.

Info

Fertigstellungspflege

Gehört die Gartenanlage, also z.B. die Einsaat, die Verlegung des Rollrasens und die Pflanzung von Gewächsen, zum Leistungskatalog, sollten Bauherren darauf achten, dass eine Fertigstellungspflege in der Bau- und Leistungsbeschreibung vereinbart ist. Sie umfasst u.a. Lockern, Säubern, Düngen und Wässern der Pflanzen und stellt sicher, dass das Grün nicht nur ausgesät wird, sondern auch gedeiht. Eine solche Fertigstellungspflege ist bei Freiflächen im Gemeinschaftseigentum, also bei Mehrfamilienhäusern, ebenso vertraglich zu vereinbaren wie bei der Gartengestaltung des Eigenheims. Verhandeln lohnt sich.

Stellplätze und Garagen/Carports

Auf jedem Grundstück müssen Stellplätze für Autos eingeplant werden. Die genaue Anzahl legt die zuständige Kommune fest und die Bebauungspläne geben weitere Bedingungen vor.

Bei der Bepflasterung des Stellplatzes bzw. der Zufahrt sollten die o.g. Hinweise zu Unterbau und Verkehrslasten in den Ausführungen zu finden sein.

Vor allem die Angabe zur Garage kann typengenaue erfolgen, denn es gibt konkrete Modelle und Hersteller, auf die die Bau- und Leistungsbeschreibung hinweisen kann. Dies trifft ebenfalls auf das Garagentor und ggf. die Nebeneingangstür zu, beide können produktspezifisch beschrieben werden. Wenn auf keine Fertigmodelle zurückgegriffen wird, sollten Garage und Carport so konkret wie möglich beschrieben werden, sodass ein genaues Bild entstehen kann. Diese Beschreibung umfasst u.a. die



Carport-Konstruktion (offen/geschlossen), Größe, Material (Holz/Mauerwerk/etc.), Dachkonstruktion, Entwässerung, ggf. Außenputz, Elektroinstallation.

Hauszugang

Auch der Hauszugang, das Treppenpodest und die Überdachung, ist Teil der Bau- und Leistungsbeschreibung und sollte spätestens im Kapitel „Außenanlagen“ genau beschrieben werden.

Beim Eingangspodest sollte der barrierearme Zugang zum Haus diskutiert, ggf. eine Rampe eingeplant und in der Beschreibung berücksichtigt werden.

Für die Überdachung des Eingangs gibt es viele Umsetzungsmöglichkeiten – sei es eine Stahl-Plexiglas-Konstruktion, ein Ziegelvordach oder ein Holzvorbau etc. „Haustür“, Podest und Überdachung



spielen zusammen und prägen den Eingangsbereich und die Fassade des Hauses. Sowohl das Material als auch die Form sollten daher sehr genau beschrieben werden. Hier kann eine Zeichnung, die Vertragsbestandteil werden muss, unterstützen, ein genaues Bild von der Konstruktion und seiner Wirkung zu erhalten. Auch für den Hauszugang – für Podest und Überdachung – muss eine Entwässerung eingeplant werden, die sich in der Bau- und Leistungsbeschreibung wiederfinden sollte.

Einfriedung: Zaun und Tor

Bei der Einfriedung des Grundstücks stehen viele unterschiedliche Materialien und Ausführungsarten zur Auswahl. Auch hier sollte man den Bebauungsplan und seine Vorgaben beachten. Sind Zaun und Tor als Einfriedung geplant, gibt es konkrete Produkte, die mit Verweis auf den Hersteller produktgenau benannt werden können.

Auch der Unterbau der Einfriedung muss beschrieben sein: das Fundament für die Stützen und ggf. auch ein Höhenversatz zum Nachbargrundstück, bei dem das Erdreich mit baulichen Maßnahmen gegen Abrutschen gesichert werden muss. Diese müssen einerseits statisch-konstruktiven Bedingungen genügen und möglicherweise rechnerisch nachgewiesen werden. Die Berechnung ist also Bestandteil der zur Übergabe vereinbarten Unterlagen. Andererseits muss dieses Stützbauwerk auch gefallen, da es ein wesentliches gestalterisches Element der Außenanlagen darstellen kann. Entsprechend muss es mit Nennung des Materials und der Oberflächen genau beschreiben sein.

Checkliste

Außenanlagen

- ✓ Denken Sie die Außenanlagen bereits von Anfang an mit. Viele Entscheidungen, die Auswirkung auf die Außenanlagen haben, werden bereits in der Bauplanung getroffen. Entsprechend finden sich viele Festlegungen in den ersten Kapiteln der Bau- und Leistungsbeschreibung.
- ✓ Unterschätzen Sie die Bepflasterung nicht. Sie ist ein charakteristischer Bestandteil der Außenanlagen. Eine nachhaltige Nutzung ist aber nur dann möglich, wenn sie qualitativ hochwertig ausgeführt und die Aspekte Entwässerung und Belastung berücksichtigt werden.
- ✓ Achten Sie auf die Beschreibung der vermeintlichen Kleinigkeiten wie Carport, Zaun und Tor. Hier sind Produkte auf dem Markt, die 1:1 genutzt und entsprechend produktgenau beschrieben werden können. Wenn auf keine Fertigprodukte zurückgegriffen wird, müssen die Ausführungen detailliert beschrieben sein. Bilder können zur Illustration helfen, jedoch sollten alle Produkte und Ausführungen auch schriftlich dokumentiert sein.



Seit über 25 Jahren eine Institution im Verbraucherschutz

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist Deutschlands größte gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation für private Bauherren, Immobilienkäufer und Modernisierer. Unsere 160 unabhängigen Bauherrenberater und Vertrauensanwälte bieten eine bedarfsgerechte bautechnische und baurechtliche Beratung aus einer Hand. Insgesamt führen wir deutschlandweit jährlich rund 45.000 Verbraucherberatungen durch und betreuen mehr als 10.000 Bauvorhaben im Alt- und Neubau. Darüber hinaus vertreten wir die Verbraucherinteressen privater Bauherren, Immobilienkäufer und Modernisierer gegenüber der Politik, anderen Verbänden und der Bau- und Immobilienwirtschaft. Weitere Informationen zu Hausbau, Wohnungskauf und Modernisierung, zum Beratungsangebot und zur Mitgliedschaft finden Sie unter www.bsb-ev.de.



www.bsb-ev.de

Impressum

Herausgeber

Bauherren-Schutzbund e.V.
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Redaktion und Text

w communications – Annegret Winzer
Institut für Bauforschung e.V.

Gestaltung und Satz

FRAU KUSS – Artgerechte Gestaltung

Druck

Spree Druck Berlin GmbH
Wrangelstraße 100, 10997 Berlin

Fotonachweise

Umschlag – Halfpoint auf Adobe Stock, S. 04f –
Die Hoffotografen, S. 08f – bluejayphoto auf iStock,
S. 22f – rh2010 auf Adobe Stock, S. 40f – rh2010
auf Adobe Stock, S. 46f – vegefox.com auf Adobe
Stock, S. 48f – kalpis auf Adobe Stock, S. 50f –
ifeelstock auf Adobe Stock, S. 52f – Sonja auf Adobe
Stock, S. 58f – yujismilebituke auf Adobe Stock,
S. 60f – PixelboxStockFootage auf Adobe Stock,
S. 66f – Studio Harmony auf Adobe Stock, S. 68f –
timltv auf Adobe Stock, S. 70f – Robert Kneschke
auf Adobe Stock, S. 76f – brizmaker auf Adobe
Stock, S. 80f – VTT Studio auf Adobe Stock, S. 82f –
Photographiee.eu auf Adobe Stock, S. 88f – _jure auf
Adobe Stock, S. 90f – pridannikov Adobe Stock

1. Auflage, Berlin 2021

Bauherren-Schutzbund e.V.
Brückenstraße 6
10179 Berlin

T: 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de



Klimaneutral
Druckprodukt

ClimatePartner.com/11669-2112-1002