

Bau- und Leistungsbeschreibung

Die Bau- und Leistungsbeschreibung bildet die Grundlage für jeden Hausbau und ist ohnedies wichtigster Bestandteil des Bauvertrages. Je detaillierter und aussagekräftiger der Leistungsumfang, die Art und die Qualität der Baustoffe und -materialien sowie der Ausstattungsgrad beschrieben sind, umso geringer ist das Vertragsrisiko.

Allzu gern werden Bau- und Leistungsbeschreibungen bewusst zu allgemein und unverbindlich erstellt, damit sich das Bauunternehmen alle Wege offen hält, kostspielige Nachtragsvereinbarungen auszuhandeln. Weil die gebaute Leistung nicht nutzungsfähig ist! Darüber hinaus sind sie häufig unverständlich formuliert und enthalten nur eine ungenügende Schilderung der wahren Leistungen. Nehmen Sie deshalb die angebotenen Bau- und Leistungsbeschreibungen genau unter die Lupe!

Notfalls suchen Sie sich zusätzlichen fachlichen Beistand. Denn nur so können Sie das Preis-/Leistungsverhältnis realistisch beurteilen. Ganz nach dem Motto: Billig ist nicht immer preiswert! Sorgen Sie dafür, dass Ihre eigenen Vorstellungen bei der Vertragsgestaltung klipp und klar berücksichtigt werden, denn Sie müssen es ja letzten Endes finanzieren!

Zehn Prüfkriterien sollte jeder Bauherr ohne Abstriche beachten:

1. Vertragsgegenstand und Leistungsumfang eindeutig formulieren

Eine vom Anbieter erstellte Standardbeschreibung reicht in der Regel als Vertragsgrundlage nicht aus. Über den gewünschten Leistungsumfang – einschließlich aller Sonderleistungen –, die ihre persönlichen Vorstellungen zum eigenen Haus beinhalten, muss beharrlich verhandelt werden. Alle Sonderwünsche, die mit Kosten und Konsequenzen für die Planung verbunden sind, müssen vor Vertragsabschluss und nicht durch zeit- und kostenintensive Nachtragsverhandlungen abgestimmt werden.

2. Planungsleistung und -unterlagen vollständig dokumentieren

Planungsleistungen wie Entwurfplanung und Genehmigungsplanung - einschließlich Zeichnungen, Statik, etc. - sollten genau definiert sein. Vereinbaren Sie vertraglich, dass die Ausführungsplanung zum Leistungsumfang gehört. Nach der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) müssen baulicher Wärmeschutz und Heizungstechnik bereits mit der Genehmigungsplanung eindeutig festgelegt und im Jahres-Primärenergiebedarf nachgewiesen werden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und spezielle technische Regelwerke sollten als Vertragsgrundlagen vereinbart werden. Alle technischen Planungsunterlagen sind Ihnen auszuhändigen.

3. Bauleitung namentlich aufführen

Unzählige Baumängel werden durch eine mangelhafte Bauleitung verursacht. Deshalb ist unbedingt zu vereinbaren, dass die Bauleitung gemäß Landesbauordnung (LBO) zum Leistungsumfang gehört und der Bauleiter namentlich benannt wird (mit Meldung bei der Baubehörde!). Weitere zusätzliche Serviceleistungen sollten immer schriftlich festgehalten werden.

4. Grundstücksuntersuchungen einplanen und Baugelände besichtigen

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

5. Übernahme von Kosten für jede Leistung klären

Zahlreiche Bau- und Leistungsbeschreibungen zeichnen sich hinsichtlich der Kosten durch ungenügende Transparenz aus. Prüfen Sie deshalb sorgfältig, welche Leistungen im Grundpreis tatsächlich enthalten sind, für welche Leistungen Mehrkosten entstehen und welche Leistungen gar nicht angeboten werden. Darüber hinaus ist ein konkretes Preisangebot (z.B. Pauschalpreis) unter Einbeziehung gewünschter Sonderleistungen und Gutschriften (Eigenleistungen) zum Vertragsbestandteil zu machen.

6. Tatsächliche Angabe der einzelnen Gewerke und von Ausbaustufen anfordern

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

7. Exakte Produkt- und Materialangaben, Herstellermarken sowie technische Einflussgrößen fordern

Bestehen Sie darauf, dass die Bau- und Leistungsbeschreibung exakte Angaben zu den verwendeten Materialien, Herstellermarken, Produktbeschreibungen und technischen Parametern enthält. Angaben wie „Markenfabrikat“ oder „deutscher Hersteller“ dulden keine Rückschlüsse auf technische Standards und Qualität der Produkte. Bei eigens ausgewählten Leistungen sollte insbesondere Wert auf Mengen, Maße und Preise gelegt werden – zum Beispiel bei Fliesenlegearbeiten, die Beschreibung der gefliesten Flächen und die Preisangaben je Quadratmeter. Qualitätsmerkmale wie CE-Kennzeichnung und Ü-Zeichen sind heute verbindliche Standards (z.B. Fremdüberwachung der Qualität).

8. Eigenleistungen objektiv planen und vereinbaren

Eigenleistungen sollten realistisch geplant werden, um erkennbar Kosten (z.B. 10 000 €) zu sparen. Bereits bei der Anforderung von Preisangeboten sind Gutschriften für Eigenleistungen – getrennt nach Material- und Lohnanteil - auszuweisen. Im eigenen Interesse sollten Sie dafür sorgen, dass Art und Umfang der Eigenleistungen präzise abgestimmt und vereinbart werden, damit diese im Bauablaufplan (Balkendiagramm) eingetaktet werden können.

9. Arbeits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle garantieren

Als Bauherr und Grundstückseigentümer tragen Sie eine Mitverantwortung für den Arbeits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle (BaustellV). Vereinbaren Sie deshalb vertraglich die Pflichten ihres Vertragspartners zur Einhaltung von Sicherheits- und Unfallverhütungsvorschriften sowie die rechtzeitige Erstellung von Gerüsten, Absturzsicherungen und Hygieneeinrichtungen. In der Regel wird hierfür seitens des Hauptauftragnehmers ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) eingesetzt.

10. Vertrauen ist gut, Kontrolle und technische Nachweise sind besser!

Nicht nur Baubehörden, sondern auch Sie als Bauherr sollten nach Erbringung der vertragsgemäßen Bauleistungen folgende technische Nachweise verlangen und die komplette Übergabe (für die Hausakte) bereits mit dem Vertrag vereinbaren:

Bescheinigungen aller Gewerke über die fachgerechte mangelfreie Ausführung der Bauleistungen (Gewährleistungsbescheinigung)/Protokolle der baubehördlichen Gebrauchsabnahme/Energiepass/Schornsteinfeger-Abnahmeprotokoll einschließlich aller Abgasmessungen/ sämtliche Garantieurkunden für die Haustechnik (Elektro/Sanitär/Heizung/ggf. Lüftung)/Bestandszeichnungen der technischen Gebäudeausrüstung/Nachweise über die umweltbedingte Unbedenklichkeit verwendeter Baustoffe und -materialien/Pflege- und Wartungsanweisungen.

Alle Nachweise wie Prüfzeugnisse, Zulassungsbescheide, Unbedenklichkeitserklärungen, Messprotokolle, usw. müssen Ihnen beglaubigt oder im Original vorgelegt werden. Für technische Gebäudeeinrichtungen sind komplette Einweisungen durchzuführen und die Übergabe der Bedienungsanleitungen sicherzustellen.

Beachte: Die detaillierte Leistungsbeschreibung und Beschaffenheitsangabe ist immens wichtig, um schnell und sicher beurteilen zu können, ob überhaupt ein Sachmangel vorliegt.