

Bau- und Leistungsbeschreibung beim Hausbau – Was muss drin sein?

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist beim Hausbau mindestens genau so wichtig wie der Bauvertrag. Sie bildet die Grundlage für den Hausbau und regelt alle Leistungen, Art und Qualität der Baustoffe, Baumaterialien, Ausstattungen und Dienstleistungen. Allgemein gilt, was nicht in der Baubeschreibung enthalten ist, kann der Bauherr nicht verlangen.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung muss auf jedes Haus angepasst werden.

Aus diesem Grund gilt es, den Inhalt der Bau- und Leistungsbeschreibung besonders genau und gewissenhaft zu prüfen.

1. Vertragsgegenstand und Leistungsumfang eindeutig beschreiben

Ein Bauwerkvertrag sollte nicht abgeschlossen werden, bevor ein passendes Baugrundstück existiert. Das Bau-Soll des Hauses richtet sich nach dem Grundstück – nicht umgekehrt. Die vom Anbieter erstellte Standardbeschreibung reicht oft nicht als Vertragsgrundlage aus. Über den gewünschten Leistungsumfang einschließlich der Sonderleistungen und die persönlichen Vorstellungen zum eigenen Haus muss verhandelt werden. Sonderwünsche, die mit Kosten und Konsequenzen für die Planung verbunden sind, sollten deshalb bereits vor Vertragsabschluss abgestimmt werden.

2. Planungsleistung und -unterlagen vollständig dokumentieren

Mit dem neuen Bauvertragsrecht wurde im Verbraucherbauvertrag die Baubeschreibungspflicht gesetzlich geregelt. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher über die wesentlichen Eigenschaften des Bauvorhabens zu informieren und diese in der Bau- und Leistungsbeschreibung festzulegen. Dazu gehören unter anderem Art und Umfang der angebotenen Leistungen sowie Beginn und Dauer der Baumaßnahme. Darüber hinaus muss der Unternehmer diejenigen Unterlagen erstellen und an den Verbraucher herausgeben, die für den Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften notwendig sind. Dazu gehören zum Beispiel die Baugenehmigungsunterlagen, Nachweise zur Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Nachweis zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

3. Bauleitung nicht vergessen

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

4. Voruntersuchungen auf dem Grundstück einplanen und Bauplatz besichtigen

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

5. Übernahme von Kosten für jede Leistung klären

Zahlreiche Bau- und Leistungsbeschreibungen zeichnen sich durch mangelnde Kostentransparenz aus. Es sollte deshalb gründlich geprüft werden, welche Leistungen im Grundpreis enthalten sind, für welche Leistungen Mehrkosten entstehen und was nicht angeboten wird. Empfehlenswert ist, ein konkretes Preisangebot unter Einbeziehung gewünschter Sonderleistungen und Gutschriften zum Vertragsbestandteil zu machen.

6. Konkrete Beschreibung der einzelnen Gewerke und von Ausbaustufen verlangen

Die Baukonstruktion des Hauses und die einzelnen Gewerke – wie Rohbau- und Abdichtungsarbeiten, Dachdeckerleistungen etc. – müssen systematisch und detailliert beschrieben werden. Auch die geplante Ausbaustufe des Hauses und deren Leistungsumfang sollten genau aufgelistet sein. Wichtig ist auch, zu klären, wer für welche Ausbaugewerke verantwortlich ist und die Kosten trägt.

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

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