

Die Bau- beschreibung in Bauverträgen

Wer ein Haus bauen will, sei es ein Fertighaus oder ein Massivhaus, ein schlüsselfertiges oder ein kostensparendes Ausbauhaus, wählt zunächst einen Anbieter und schließt dann mit ihm einen Vertrag ab – den Bauvertrag. Dieser Bauvertrag hat einen wichtigen Bestandteil – die Baubeschreibung.



Für den schnellen Einstieg

- 1** Welche Unterlagen gehören zu einer vollständigen Baubeschreibung? → [Seite 16](#)
- 2** Wie lässt sich das Preis-Leistungs-Verhältnis eindeutig fixieren? → [Seite 12](#)
- 3** Wie viel Zeit hat man für die Prüfung der Verträge und Unterlagen? → [Seite 14](#)
- 4** Wie gehe ich vor, wenn ich Eigenleistungen in den Vertrag mit aufnehmen möchte? → [Seite 14](#)

Warum die Baubeschreibung so wichtig ist

Im Bauvertrag erteilt der Bauherr dem Unternehmer den Auftrag, das Haus zu bauen, und er verpflichtet sich im Gegenzug, die vereinbarte Vergütung zu zahlen. Während in jedem Bauvertrag das Honorar genau beziffert ist, sind die Beschreibungen der verschiedenen Anbieter über das zu bauende Haus häufig unvollständig.

Sie fallen quantitativ und qualitativ oftmals sehr unterschiedlich aus. So geht nicht immer eindeutig aus den Beschreibungen hervor, welche Leistungen im Festpreis enthalten sind, oder es fehlen Angaben über die Art und Beschaffenheit von Baumaterialien. Eine detaillierte Auflistung zum Beispiel der Ausstattung, der Haustechnik oder des Innenausbaus und die Beschreibung des zukünftigen Hauses sind jedoch für Sie als Bauherr oder Baufamilie sehr wichtig.

Erst damit bekommen Sie eine konkrete Übersicht darüber, welche Leistungen der Unternehmer erbringen muss. Mit der Auflistung können Sie außerdem die Bauleistungen während der Bauzeit kontrollieren und am Ende prüfen, ob alles vollständig erledigt wurde. Wenn in einer Baubeschreibung Umfang und Qualität der Leistung ungenau dargelegt oder der Preis nicht genau angegeben wird, ist der Auslegungsspielraum – nicht selten zugunsten des Unternehmers – groß, und Sie haben das Nachsehen.

→ **TIPP** Lassen Sie den Entwurf des Bauvertrages und die zugehörige Bau- und Leistungsbeschreibung von erfahrenen Fachleuten prüfen, zum Beispiel durch die Experten bei den Verbraucherzentralen (Adressen → Seite 143).

Quantitative und qualitative Leistungsangaben

Wichtig ist beispielsweise die vollständige Benennung der Hauptleistungen und Hauptbauteile, etwa des Systems des Wand- und Dachaufbaus. Dabei sollte eine detaillierte Darstellung des Schichtenaufbaus erfolgen. Günstig sind grafische Darstellungen (Schnittzeichnungen) des Schichtenaufbaus.

Wichtig ist weiterhin die vollständige Beschreibung der quantitativen Leistungsangaben. Hierbei geht es nicht vordergründig um Mengenangaben, wie sie etwa im Rahmen von Ausschreibungen üblich sind. Zum Angebots- und Preisvergleich sowie hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit muss der Bauinteressent den Leistungsumfang ermessen können. So ist es zum Beispiel nicht notwendig, die Kubikmeter Rahmenhölzer oder Mauerwerk der Außenwand oder des verbauten Wärmedämmstoffs zu nennen, sondern die Dicke in Zentimetern reicht aus. Mengenangaben sind dagegen bei den Ausbaumaterialien wie Tapeten, Fliesen, Parkett oder Teppichböden wichtig.

Umfassende und eindeutige qualitative Parameter sind für eine vollständige Produktbezeichnung der eingesetzten Materialien nötig. Angaben wie etwa

„20 cm Wärmedämmung“ allein sind unzureichend, denn sie sagen nichts über das verwendete Material und dessen Wärmeleitfähigkeit aus und lassen somit keine Beurteilung des speziellen Baustoffs zu. Die Angaben sollten so ausführlich sein, dass daraus Informationen zur Materialeigenschaft sowie zur Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit entnommen werden können. Aus diesem Grund sollten alle verwendeten Materialien benannt sein. Dies umso mehr, als die gesetzlichen Anforderungen an ein umwelt- und gesundheitsverträgliches Bauen und Wohnen ebenso steigen wie die Erwartungen der Verbraucher.

Preisangaben sollten bei bestimmten Ausbau- und Ausstattungsmaterialien Preisgruppen oder Preisobergrenzen enthalten (zum Beispiel Wandfliesen bis zu einem Preis von 30 Euro/m²), damit das Preis-Leistungs-Verhältnis eindeutig fixiert werden kann.

Dies sind nur einige Beispiele, um zu verdeutlichen, dass eine umfassende Bau- und Leistungsbeschreibung Planung und Bau wesentlich vereinfachen kann.

Viele Baubeschreibungen sind ungenau, lückenhaft und intransparent

Das hat eine Auswertung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz im Jahr 2019 gezeigt. Untersucht wurden die bei der Bauberatung zur Prüfung eingereichten Baubeschreibungen und Bauverträge aus den Jahren 2017 und 2018. Geprüft wurden insgesamt 152 Baubeschreibungen und 168 Bauverträge. Die Anzahl der Dokumente ist natürlich nicht repräsentativ, aus der Bauberatung der letzten Jahre lassen sich aber eindeutige Tendenzen ablesen. Zudem wurde berücksichtigt, ob die Regelungen zum Verbraucherbaupvertrag, die seit 1.1.2018 in Kraft sind, von den Anbietern eingehalten wurden.

Folgende Fragen ist die Verbraucherzentrale in ihrer Untersuchung nachgegangen:

- Kann die Auswertung die bisherigen Eindrücke bestätigen, dass Baubeschreibungen teilweise eine mangelhafte Qualität haben?
- In welchen Bereichen gibt es am häufigsten Defizite?
- Welche Empfehlungen ergeben sich daraus für die Verbraucher und die Beratung?
- Hat sich die Qualität der Baubeschreibungen durch das neue Bauvertragsrecht verbessert?

Ausgewertet wurde, ob die Anforderungen der Verbraucherzentrale und auch die gesetzlichen Vorgaben an Baubeschreibungen erfüllt wurden, wie »konkret, transparent, für Laien verständlich und vollständig« und »Qualitätsniveau und Kosten der Bauleistung für Verbraucher kalkulierbar«.

Im Einzelnen ging es um die Vollständigkeit, die Übersichtlichkeit, die Verständlichkeit und die jeweilige Qualität der Ausführung. Alle Parameter wurden sowohl einer qualitativen als auch einer quantitativen Auswertung unterzogen.

Als Fazit ergibt sich kein positiver Trend. Bei einem großen Teil der geprüften Baubeschreibungen sind die Leistungen ungenau beschrieben, viele kostenrelevante Leistungen fehlen ganz. Für die Bauherren sind die Kosten dadurch nicht genau kalkulierbar, das Risiko für Folgekosten ist hoch. Auch die Vollständigkeit und konkrete Beschreibung von Einzelpositionen lässt häufig zu wünschen übrig. Weder weiß der Bauherr hier genau, was er für sein Geld bekommt, noch kann er die Qualität beurteilen. Positionen mit hohem Schadensrisiko, wie die Abdichtung des Kellers, sind oftmals ungenügend beschrieben oder entsprechen nicht den Anforderungen des Bodengutachtens. Viele Baubeschreibungen sind intransparent und für Verbraucher schwer verständlich. Das Qualitätsniveau bei Wärme- und Schallschutz ist häufig nicht eindeu-

tig festgeschrieben oder wird überhaupt nicht erwähnt. Mindeststandards werden unterschritten, qualitätssichernde Maßnahmen sind selten enthalten.

Die Vorgaben des EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) zu den Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen scheinen in der Bauwirtschaft noch nicht überall angekommen zu sein. Die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz fordert daher Folgendes:

- Alle Leistungen müssen in einer individuellen Baubeschreibung aufgeführt und konkret sowie umfassend beschrieben werden.
- Verbraucher müssen ein finales Dokument erhalten, in dem diese Leistungen festgehalten sind.
- Der energetische Standard für das Gebäude und die bauphysikalischen Eigenschaften der Hauptbauteile müssen wie vorgeschrieben eindeutig festgehalten werden.

Bei Reihenhäusern, Doppelhaushälften oder Eigentumswohnungen muss gemäß Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) ein erhöhter Schallschutz vertraglich vereinbart werden. Außerdem sollte ein umfassendes Bodengutachten gesetzlich vorgeschrieben sein, um Verbraucher vor unerwarteten Mehrkosten zu schützen. Und: Verbraucher brauchen zwingend externe Sachverständige zur Qualitätssicherung während der Bau- und Gewährleistungsphase. Die Überwachung durch den Bauunternehmer ist nicht ausreichend.

Bauherrn sind also weiterhin gefragt, ihre Verträge vor der Unterschrift so gründlich wie möglich zu prüfen und sich eingehend beraten zu lassen, wollen sie nicht finanzielle und bauliche Risiken eingehen.

→ TIPP Zum Weiterlesen:

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e. V.,
Bauen mit Qualität?
https://www.verbraucherzentrale-rlp.de/sites/default/files/2019-10/191030_Evaluation_Bericht_Bauberatung_Bauvertrag.pdf

Mit wem wollen Sie bauen?

Welche Vertragspartner Sie für den Hausbau haben werden, hängt von der Errichtungsweise ab:

Architektenhaus

Beim Architektenhaus schließen Sie einen Architektenvertrag mit einem Architekten, der mit der Hausplanung, meist aber auch mit der Bauunternehmerauswahl und der unabhängigen Baukontrolle beauftragt wird. Zur Bauausführung können mehrere Handwerksbetriebe beauftragt werden (klassische Architektenbauweise) oder nur ein Unternehmen. Ein solches Unternehmen wird, wenn es die Bauleistungen teils selbst, teils mit Subunternehmern ausführt, als Generalunternehmer bezeichnet, wenn die Errichtung ausschließlich mit Subunternehmern erfolgt, als Generalübernehmer.

(Typen-) Haus

Beim Typenhaus bieten Generalunternehmer oder Generalübernehmer Häuser an, die auf einer von ihnen selbst in Auftrag gegebenen Planung beruhen. Planung, Bauausführung und Baukontrolle fallen beim Generalunternehmer oder Generalübernehmer zusammen. Sie schließen (nur) einen Bauvertrag ab. Eine unabhängige Baukontrolle ist regelmäßig nicht vorgesehen und sollte zusätzlich veranlasst werden.

(Typen-) Haus mit Grundstück

Ein Unternehmen, das ein Typenhaus mit Grundstück anbietet, wird als Bauträger bezeichnet. Der Vertrag mit einem Bauträger ist eine Kombination

aus einem Grundstückskaufvertrag und einem Bauvertrag und muss notariell beurkundet werden. Mit ihm übernimmt der Bauträger nicht nur die Verantwortung für Hausplanung, Bauausführung und Baukontrolle, sondern trägt – im Gegensatz zu den vorgenannten Errichtungsformen – auch die Verantwortung dafür, dass das Haus wie angeboten auf dem Grundstück errichtet werden kann. Der Bauträger fungiert in dieser Zeit als Bauherr. Da eine regelmäßige, unabhängige Baukontrolle in den meisten Fällen nicht vorgesehen ist, sollten Sie diese zusätzlich veranlassen.

Was sollten Sie weiterhin beachten?

Die Weichen für Ihr Bauvorhaben stellen Sie vor der Vertragsunterzeichnung. Voraussetzung ist, dass Sie Ihr künftiges Haus in allen wesentlichen technischen und gestalterischen Aspekten kennen. **Mit Ihrer Unterschrift legen Sie sich auf alle Details und Standards zu einem vereinbarten Preis fest. Dies sollten Sie jedoch erst dann tun, wenn die Baubeschreibung hinreichend präzise ist.** Alles, was Sie nach Unterschrift verhandeln, wird Ihnen sehr wahrscheinlich zu einem deutlich höheren Preis angeboten werden als vor Vertragsunterzeichnung. In der Regel hat jeder Anbieter seine allgemeingültige Standard-Baubeschreibung.

→ **WICHTIG** Diese Unterlagen dürfen nicht fehlen:

- Haus- oder Wohnungsbaupvertrag/
Kaufvertrag
- (Bau-)Leistungsbeschreibung mit
allen wichtigen Informationen → Seite 15
- vollständige Zeichnungen mit allen Maßen
(Grundrisse, Schnitte, Ansichten M 1 : 100)
- Wohnflächenberechnung
- Energieausweis

Nicht selten wird mit jeder Verhandlung eine Liste mit Zusatzleistungen angefertigt, und am Ende gibt es mehrere Beschreibungen, die nicht mehr deckungsgleich sind. Verlangen Sie, dass alle angebotenen Leistungen in eine übersichtliche Form gebracht werden. Bei jeder Veränderung muss immer Bezug auf die vorangegangene Baubeschreibung und die eventuelle Kostenveränderung genommen werden. Lassen Sie sich für Mehrleistungen oder Sonderwünsche ein detailliertes, beziffertes Angebot machen. Falls Sie Eigenleistungen erbringen wollen, vereinbaren Sie vor Vertragsabschluss, welcher Betrag Ihnen dafür vergütet wird.

Aus dem Vertragstext muss unzweifelhaft hervorgehen, von wem die jeweilige Leistung erbracht wird. Auch Leistungen, die eventuell nicht Bestandteil eines Angebotes sind, wie zum Beispiel Oberflächenentwässerung, Außentreppen, Zuwegung, Abstellflächen, Erdarbeiten, Abfallentsorgung, Baustellensicherung, Vermessungsarbeiten, Baugrunduntersuchung sowie Eigenleistungen oder Vorleistungen des Bauherrn sollten der Vollständigkeit halber aufgeführt und als solche deutlich kenntlich gemacht sein.

→ **TIPP** Die Durcharbeitung der Vertragsunterlagen nimmt viel Zeit in Anspruch. Lassen Sie sich also nicht drängen. Die kompletten Unterlagen wie Vertrag, Leistungsbeschreibung, Zeichnungen und Flächenberechnung sollten Ihnen vor Vertragsunterzeichnung mindestens für 14 Tage zur Prüfung zur Verfügung gestellt werden.

Worauf es aus juristischer Sicht ankommt

Grundsätzlich sind beim Kauf oder Bau einer Immobilie zwei Bauvertragsarten zu unterscheiden:

→ Beim **Bau auf dem eigenen Grundstück**, auch Verbraucherbaupvertrag genannt, treten Sie

als Bauherr auf und das Bauvorhaben wird mit einem Fertighausanbieter, einem Generalunternehmer oder als Architektenhaus verwirklicht.

- Das unterscheidet sich grundlegend vom **Erwerb einer Immobilie vom Bauträger**, auch Bauträgervertrag genannt. Der Bauträger ist Bauherr, er errichtet das Gebäude auf seinem eigenen Grundstück und er veräußert ein Haus oder eine Wohnung im Zuge des Abschlusses eines vollumfänglich notariell zu beurkundenden Bauträgervertrags; dieser ist rechtlich ein gemischter Kauf- und Bauvertrag und ist in § 650 BGB geregelt.

Die **Baubeschreibung** ist zentraler Bestandteil eines jeden Bauvertrags. Sie bestimmt den Umfang der vom Anbieter zu erbringenden Bauleistungen und enthält insbesondere die näheren Angaben zu konkreten Baustoffen, Materialien und Ausstattungsdetails. Trotz ihrer hervorragenden Bedeutung treten bei Baubeschreibungen in der Praxis häufig Lücken, Widersprüche und Unklarheiten auf, die zu Streitigkeiten führen.

Was geregelt werden muss und wo Spielraum besteht

Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Anbietern sind nicht ungewöhnlich. Meist geht es darum, dass Mängel geltend gemacht und Zahlungen einbehalten werden. Alles, was in der Baubeschreibung nicht klar definiert ist, kann schnell zu einem Streitherd und Risiko für Verbraucher und Erwerber werden.

Typischerweise bieten Bauträger, Fertighausanbieter und Generalunternehmer ihre Leistung mit einer standardisierten Baubeschreibung an, auf deren Grundlage der Bauherr oder Erwerber in Verhandlungen mit dem Anbieter eintreten. Für Verträge, die mit Einführung des neuen Bauvertragsrechts ab dem 1.1.2018 abgeschlossen wurden, gilt, dass die Baubeschreibung gemäß Art. 249 EGBGB in Text-

§ RECHT

Art 249 EGBGB

§ 2 Inhalt der Baubeschreibung

(1) In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen. Sie muss mindestens folgende Informationen enthalten:

1. allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,
2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,
3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
4. gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,
6. gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus,
7. gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
9. gegebenenfalls Beschreibung der Sanitär-objekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.

(2) Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.