



## Ein Buch mit sieben Siegeln?



Was genau muss eigentlich in einer Bau- und Leistungsbeschreibung stehen? Worauf sollte man achten? Peter Mauel, der erste Vorsitzende vom Bauherren-Schutzbund e.V., gibt Antworten.

### Was muss in einer Bau- und Leistungsbeschreibung alles geregelt werden?

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist gewissermaßen das „Herzstück“ des Bauvertrages. Je konkreter und verbindlicher der Leistungsumfang, die Planung und Bauausführung, die Art und Qualität der Baustoffe, die eingesetzten Materialien sowie die Haustechnik und der Ausstattungsgrad beschrieben sind, umso geringer ist auch das Vertragsrisiko. Die Architekten- und Ingenieurleistungen – besonders Planung und Bauleitung – müssen konkret dokumentiert sein.

Der Bauherr kann die genaue Beschreibung der einzelnen Gewerke und Ausbaustufen ebenso einfordern wie die exakten Angaben zu Material und zu Herstellermarken, zu Produktbeschreibungen und technischen Parametern. Eigenleistungen müssen konkret ver-

einbart und vom Leistungsumfang des Hausanbieters klar abgegrenzt werden.

Das Gleiche gilt auch für die Gutschriften für Eigenleistungen. Häufig formulieren Unternehmer in ihren Bau- und Leistungsbeschreibungen unter der Bezeichnung „Bauherrenleistungen“ oder „bauseits“ die Voraussetzungen an das Baugrundstück, unter denen der Vertragspreis gilt.

**Unser Tipp:** Wir empfehlen daher, bereits vor dem Vertragsabschluss ein Bodengutachten zu veranlassen und den Bauplatz mit dem Unternehmen gemeinsam zu besichtigen. Das Bodengutachten und das Baustellenprotokoll sollten unbedingt Bestandteil des Vertrages werden. Der Bauherr sollte außerdem daran denken, bereits mit dem Bauvertrag konkret zu vereinbaren, welche einzelnen technischen Nachweise bei der Bauabnahme durch den Hausanbieter zu übergeben sind.

### Wie kann man Fallstricke in Bau- und Leistungsbeschreibungen erkennen?

Leider ist die Mehrzahl der Bau- und Leistungsbeschreibungen noch immer unvollständig und die Leistungen sind nur allgemein und unkonkret beschrieben. Das gilt besonders für die Planung und Bauleitung, die Erdarbeiten, die Baukonstruktion, die Ausbauarbeiten und die Haustechnik. Die Beschreibung der einzelnen Gewerke bietet Verbrauchern oft eine unzureichende Transparenz. Angaben wie „Markenfabrikat“ oder „deutscher Hersteller“ erlauben keine Rückschlüsse auf den technischen Standard und die Qualität der Produkte. Die mangelnde Transparenz bei den Bau- und Leistungsbeschreibungen führt dazu, dass der private Bauherr nicht genau weiß, welche konkreten Leistungen und welche Qualität er für sein Geld bekommt.

**Unser Tipp:** Jeder Bauherr ist deshalb gut beraten, Bau- und Leistungsbeschreibungen von Hausanbietern gründlich zu prüfen und zu vergleichen. Dies ist für Verbraucher ohne fachlichen Rat allerdings schwierig. Der Bauherren-Schutzbund e.V. hat zur Unterstützung die „Prüfsteine zur Bau- und Leistungsbeschreibung“ veröffentlicht, erhältlich als PDF im Internet unter [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de), bei „BSB Ratgeber & Checklisten“. Dieser Ratgeber hilft, eine erste Einschätzung zur Vollständigkeit der beschriebenen Leistungen vorzunehmen, Fragen an den Hausanbieter aufzulisten und typische Fallstricke zu erkennen. Eine aktuelle Online-Umfrage des BSB zeigt, dass zwei Drittel aller Befragten Hilfe bei der Auswertung von Hausangeboten und der Prüfung von Bau- und Leistungsbeschreibungen sowie Verträgen erwarten. Die unabhängigen Bauherrenberater des BSB bieten professionelle Beratung an und nehmen die Prüfung nach bundesweit einheitlichen Kriterien vor.

**Kann man über eine Bau- und Leistungsbeschreibung verhandeln?**

Selbstverständlich. Die Bau- und Leistungsbeschreibung gehört ebenso wie der Vertragstext selbst zum Vertragswerk. Empfehlenswert ist, bei der Auswertung von Hausangeboten, zunächst alle Fragen und Wünsche für

Veränderungen und Ergänzungen zum Vertragstext, zur Baubeschreibung und zum Preisangebot zu formulieren und vom künftigen Vertragspartner dazu eine Stellungnahme anzufordern. Kein Bauherr sollte sich mit der Standardbeschreibung begnügen, sie reicht



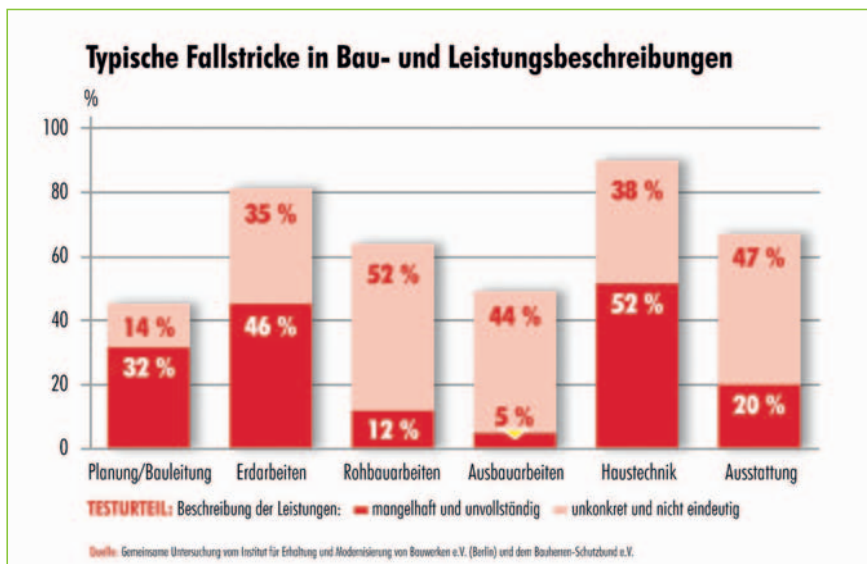
Peter Mauel vom BSB: „Der Ratgeber 'Prüfsteine zur Bau- und Leistungsbeschreibung' bietet eine erste Einschätzung über die Vollständigkeit einer Bau- und Leistungsbeschreibung.“

ohne Berücksichtigung des Baugrundstücks als Vertragsgrundlage nicht aus. Über den konkreten Leistungsumfang, die damit verbundenen Kosten – einschließlich der Sonderwünsche und Eigenleistungen – und über die persönlichen Hausvorstellungen sollten Sie verhandeln. Die Praxis zeigt, dass gerade zu allgemeine und unverbindliche Bau- und Leistungsbeschreibungen Quelle für zahlreiche Konfliktsituationen während des Hausbaus sind: zum Beispiel Abweichungen von der Bau-

beschreibung, der Einsatz minderwertiger Baustoffe und Materialien sowie auftretende Baumängel.

**Unser Tipp:** Im Interesse der Vertragssicherheit ist es unverzichtbar, den Leistungsumfang so konkret und eindeutig wie möglich zu beschreiben. Ergänzungen und Veränderungen zur Standardbeschreibung müssen schriftlich vereinbart und Bestandteil des Vertrages werden. Die unabhängigen Bauherrenberater unterstützen neben der Prüfung von Bau- und Leistungsbeschreibungen Bauherren auch dabei, Vertragsverhandlungen mit dem Hausanbieter vorzubereiten.

Text: Peter Mauel, Bauherren-Schutzbund e.V. [Info 100851](http://www.bsb-ev.de)



**Weiches Wasser zahlt sich aus!**



**Erleben Sie Wasser neu – mit Enthärtungsanlagen von Grünbeck.**

- Profitieren Sie durch weiches Wasser von dauerhafter Kosten- und Energieersparnis.
- Schützen Sie Ihre hochwertigen Ausstattungen und Designs. Genießen Sie in Bad und Küche den strahlenden Glanz von Armaturen und Gläsern.
- Spüren Sie die wohltuende und pflegende Wirkung von sanftem, weichem Wasser auf der Haut.

Jetzt informieren und gewinnen unter: [ich-will-weiches-wasser.de](http://ich-will-weiches-wasser.de)



**grünbeck**  
WASSERAUFBEREITUNG

Telefon 09074 41-0 · [www.gruenbeck.de](http://www.gruenbeck.de)