

— Baubeschreibungen für  
Ein- und Zweifamilien-  
häuser

---

## **Analyse von Baubeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Gemeinsame Untersuchung  
Institut für Bauforschung e. V. und  
Bauherren-Schutzbund e. V.

Auftraggeber:  
Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB)  
Brückenstr. 6  
10179 Berlin

Bearbeitung:  
Institut für Bauforschung e. V. (IFB)  
An der Markuskirche 1  
30163 Hannover

Dipl.-Ing. Heike Böhmer, Institutsleitung  
Dipl.-Ing. Tania Brinkmann-Wicke  
Sabine Sell, M.A.  
Dipl.-Ing. Janet Simon  
Dipl.-Des. Hilke Cornelia Tebben

IFB-19552 / August 2020

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
1 Einleitung.....	3
1.1 Hintergrund.....	3
1.2 Verbraucherbaupvertrag.....	4
1.3 Baubeschreibung im Verbraucherbaupvertrag.....	5
1.4 Aufgabe und Ziel der Studie .....	6
2 Methode und Bewertung.....	8
3 Auswertung .....	12
3.1 Angaben zur allgemeinen Beschreibung .....	12
3.2 Angebotene Leistungen.....	14
3.3 Gebäudedaten.....	20
3.4 Bauphysik.....	21
3.5 Baukonstruktion.....	24
3.6 Innenausbau.....	31
3.7 Rohinstallationen .....	34
3.8 Qualitätsmerkmale.....	39
3.9 Endinstallationen und Außenanlagen .....	39
3.10 Zeitpunkt der Fertigstellung .....	42
3.11 Notwendige Unterlagen .....	44
3.12 Zusätzliche Unterlagen und Nachweise.....	49
4 Gesamtbewertung .....	53
4.1 Vergleich der Studienergebnisse .....	55
5 Bauherrenrisiken .....	58
5.1 Beispiele analysierter Baubeschreibungen .....	59
5.2 Outtakes .....	64
6 Fazit und Ausblick .....	66
7 Anhang.....	I
8 Abbildungsverzeichnis .....	X

---

---

# 1 Einleitung

## 1.1 Hintergrund

Für einen Großteil der privaten Bauherren ist der Bau eines Eigenheims die wichtigste finanzielle Entscheidung ihres Lebens, da in der Regel ein Großteil des verfügbaren Einkommens in die eigenen „vier Wände“ investiert wird. Für einen problemlosen und sicheren Weg in das eigene Heim ist deshalb ein möglichst reibungsloser Ablauf beim Planen und Bauen von existentieller Bedeutung.

Wichtige Grundlage für die Planung und Errichtung eines Hauses ist die Baubeschreibung. Diese ist fester Bestandteil eines Bauvertrags und definiert den sogenannten Leistungsgegenstand, über den der Bauvertrag abgeschlossen wird.

Für Bauherren sind Inhalt und Detaillierungsgrad der Baubeschreibung von größter Wichtigkeit. Etwa, um den Leistungsumfang, das Preis-Leistungsverhältnis, die Bauqualität und den Ausstattungsgrad eines Bauvorhabens beurteilen zu können. Weiterhin ist die Baubeschreibung unentbehrlich, um Angebote mehrerer Baufirmen objektiv und nach Qualitätsaspekten miteinander vergleichen zu können.

Für Planer und Bauausführende sind die Inhalte ebenso relevant. Denn: Je detaillierter die einzelnen (Bau-)Leistungen beschrieben sind, desto genauer lassen sich Planungs- und Bauprojekte kalkulieren, ausführen und mit dem Planungssoll vergleichen, z. B. im Rahmen einer baubegleitenden Qualitätskontrolle.

Kurz: Eine detaillierte Baubeschreibung ist Grundvoraussetzung für eine rechtlich eindeutige Festlegung des Vertragsgegenstands und ein vertrauensvolles Auftraggeber-Auftragnehmer-Verhältnis.

Für den Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) nimmt die Qualität der Bauverträge und somit auch die Bewertung der auf dem Markt befindlichen Baubeschreibungen seit vielen Jahren einen hohen Stellenwert ein – der Fokus liegt dabei auf dem Schutz bzw. der entsprechenden fachlichen Beratung von Verbrauchern.

Bis zum Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts am 1. Januar 2018<sup>1</sup> galten keine rechtlich bindenden Anforderungen an den detaillierten Umfang und Inhalt einer Baubeschreibung. Bis zu diesem Zeitpunkt gab es diesbezüglich lediglich Empfehlungen. Entsprechend ungenau und verschieden waren die dokumentierten Angaben in Baubeschreibungen. Deshalb gab es immer wieder Bestrebungen der beteiligten Akteure, zur Verbesserung des Verbraucherschutzes rechtlich bindende Mindestanforderungen an Baubeschreibungen einzuführen.

## 1.2 Verbraucherbaupertrag

Das neue Bauvertragsrecht hat privaten Bauherren formal deutliche Verbesserungen gebracht und soll damit für mehr Verbraucherschutz und Haftungsgerechtigkeit bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sorgen. Mit der umfassenden Reform des alten Bauvertragsrechts sind grundlegende gesetzliche Änderungen wirksam geworden. Zuvor wurde nach Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) ein Bauvertrag als „normaler Werkvertrag“ behandelt. Da privates Bauen jedoch hochgradig komplex ist, wurde das Werkvertragsrecht neu strukturiert und unterscheidet nun in den Paragrafen 650a bis 650v zwischen „Bauvertrag“, „Verbraucherbaupertrag“, „Architektenvertrag“ und „Bauträgervertrag“<sup>2</sup>.

Planen und realisieren private Bauherren ein Ein- oder Zweifamilienhaus, greift in der Regel der „Verbraucherbaupertrag“. Denn: Laut § 650i BGB sind „Verbraucherbauperträge (...) Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.“ Unter die Neuregelung fallen insofern Neubauten und umfassende Umbaumaßnahmen, nicht jedoch kleinere Um- oder Anbauten an ein bestehendes Haus, wie z. B. der Anbau eines Balkons oder Wintergartens.

Der Verbraucherbaupertrag bedarf der Textform (§ 126 b BGB) und hat folgende Regelungen zu enthalten, die in ihrer Gesamtheit dem Schutz des Verbrauchers dienen:

- die verpflichtende Baubeschreibung (§ 650j BGB)
- die gesetzlichen Vorgaben zum Vertragsinhalt (§ 650k BGB)

---

<sup>1</sup> Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren

<sup>2</sup> §§ 650a - 650v BGB

- das Widerrufsrecht des Verbrauchers (§ 650l BGB)
- die Beschränkung von Abschlagszahlungen und Sicherung des Vergütungsanspruchs (§ 650m BGB)
- die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen (§ 650n BGB) und
- die Unabdingbarkeit verbraucherschutzrechtlicher Bestimmungen (§ 650o BGB).

### 1.3 Baubeschreibung im Verbraucherbauprojektvertrag

Die neue Gesetzgebung verpflichtet Unternehmer im Rahmen des neuen Verbraucherbauprojektvertrags dazu, potenziellen Bauherren eine Baubeschreibung in Textform vorzulegen, die über wesentliche Eigenschaften der angebotenen Bauleistung informiert (§ 650j BGB).

Die Baubeschreibungspflicht (und damit die Anwendung der Vertragsart des Verbraucherbauprojekt- und Bauvertragvertrags) gilt für Unternehmen, die die gesamten Leistungen der Errichtung bzw. des Umbaus ausführen, z. B. Generalunter /-übernehmer, Bauträger und Anbieter von schlüsselfertigen Häusern oder Fertighäusern. Wird die Planung dagegen von einem Architekten übernommen, ist dies nicht der Fall. Dann hat der Verbraucher keinen Anspruch auf diese Art der Baubeschreibung, auch wenn das Bauvorhaben von einem Generalunternehmer umgesetzt wird. Rechtlich noch nicht ausgeurteilt ist der Anspruch, wenn bestimmte Leistungen nicht angeboten / ausgeführt werden (z. B. der Innenausbau). Die überwiegende Meinung der Experten geht dann von einem unzulässigen Umgehen des Verbraucherbauprojektvertrags (und damit dem Vermeiden der Baubeschreibungspflicht) aus, wenn z. B. Leistungen willkürlich herausgenommen und zum Teil sogar als zusätzliche Dienstleistung nachträglich angeboten werden.

In Artikel 249 § 2 Abs. 1 EGBGB<sup>3</sup> hat der Gesetzgeber einen Katalog wesentlicher Anforderungen aufgeführt, die die Baubeschreibung als Mindestanforderung zwingend enthalten muss. Sie ist dem Verbraucher frühzeitig, insofern rechtzeitig vor Vertragsschluss, vom Unternehmer zur Verfügung zu stellen.

Zu den Mindestanforderungen zählen gemäß Art. 249 EGBGB:

---

<sup>3</sup> Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 7. Teil - Durchführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Verordnungsermächtigungen, Länderöffnungsklauseln, Informationspflichten (Art. 238 - 253), Art. 249 Informationspflichten bei Verbraucherbauprojektverträgen.

- Allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der Umbauten, ggf. Haustyp und Bauweise
- Art und Umfang der Leistungen, ggf. auch der Planung und Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück, der Baustelleneinrichtung und der Ausbaustufe
- Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse, Schnitte
- Ggf. Angaben zum Energie-, Brandschutz-, Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik
- Beschreibung der Baukonstruktion aller wesentlichen Gewerke
- Ggf. Beschreibung des Innenausbaus
- Ggf. Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen
- Qualitätsmerkmale des Gebäudes oder Umbaus
- Ggf. Beschreibung der Sanitärobjekte, Armaturen, Elektroanlage, Installationen, Informationstechnologie, Außenanlagen
- Verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. - bei noch nicht feststehendem Beginn der Baumaßnahme - die Dauer des Bauvorhabens.

Die Angaben der Baubeschreibung werden im Regelfall durch Vereinbarung zur Vertragsgrundlage, können dies aber auch werden, wenn sie nicht explizit vereinbart wurden. Ausnahme: Zwischen den Vertragsparteien wurde ausdrücklich eine andere Vereinbarung getroffen. (§ 650k BGB).

Ist die Baubeschreibung nicht vollständig oder enthält sie unklare Angaben, sieht § 650k BGB eine Auslegungsregel vor: Der Vertrag ist dann unter Berücksichtigung der vertragsbegleitenden Umstände auszulegen. Dies betrifft vor allem vertraglich geregelte Qualitäts- und Komfortstandards (z. B. Energieeffizienz- oder Schallschutzstandards oder Oberflächenqualitäten).

## 1.4 Aufgabe und Ziel der Studie

Eine detaillierte Baubeschreibung ist für Verbraucher auch deshalb so wichtig, weil sie festlegt, welche Leistungen in den vereinbarten Baukosten enthalten sind. Daraus folgt, welche Leistungen (später) gegebenenfalls noch zusätzlich vom Bauherrn zur Fertigstellung eines rechtskonformen, funktionsfähigen (und damit nutzbaren) Hauses bezahlt werden müssen.



Jedoch: Auch sehr detaillierte Baubeschreibungen enthalten möglicherweise noch Unwägbarkeiten oder Fallstricke, die zu Mehrkosten führen können. Die Einführung des aktuellen Bauvertragsrechts, insbesondere des Verbraucherbauvertrags, ist für den BSB Anlass, zum jetzigen Zeitpunkt erneut zu untersuchen, wie es um die Qualität von Baubeschreibungen im Hinblick auf die aktuelle geltende Gesetzeslage bestellt ist.

**Untersuchungsgegenstand** sind 100 Baubeschreibungen von Generalunternehmern, Generalübernehmern und Bauträgern als Bestandteile von Verbraucherbauverträgen, die in den Jahren 2018 und 2019 bundesweit an private Bauherren vor Vertragsschluss übergeben wurden. Das Institut für Bauforschung e. V. (IFB) hat diese nach festgelegten Kriterien umfassend analysiert.

**Struktur** und Konzeption der Analyse orientieren sich dabei an den entsprechenden Voruntersuchungen aus den Jahren 2010 und 2016. Bereits damals hatte das IFB im Auftrag des BSB die Qualität von Bau- und Leistungsbeschreibungen analysiert. Grundlage der Untersuchungen waren zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen, die vor dem Hintergrund der Empfehlungen zu Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen<sup>4</sup> analysiert und bewertet wurden.

**Ziel** der aktuellen Analyse ist eine objektive Bewertung von Baubeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser anhand gewichteter Kriterien, die auf der Grundlage der Anforderungen der aktuell geltenden Rechtsgrundlage entwickelt wurden.

Die Ergebnisse der Untersuchung sollen dazu beitragen,

- die Umsetzung der geltenden Rechtsgrundlagen zu prüfen,
- Verbrauchern Empfehlungen auf der Grundlage der Ergebnisse zur Verfügung zu stellen,
- die Zusammenarbeit und Kommunikation mit den Unternehmen und Akteuren der Bauwirtschaft zu fördern und
- die Verbraucherberatung des BSB konsequent weiter zu entwickeln.

---

<sup>4</sup> Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung. Berlin, 2007.

## 2 Methode und Bewertung

**Untersuchungsgegenstand** und Grundlage der vorliegenden Analyse sind 100 Baubeschreibungen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern (Neubau von freistehenden Häusern, Reihen- oder Doppelhäusern), die dem Institut für Bauforschung e. V. vom Bauherren-Schutzbund e. V. zur Verfügung gestellt wurden. Sie sind jeweils Teil der Vertragsgrundlagen von Verbraucherbauverträgen gemäß §650i BGB, die den Bauherren als Mitgliedern des BSB in den Jahren 2018 und 2019, also nach Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts am 01.01.2018, übergeben wurden.

Mit der **Zielsetzung**, dass den Bauherren mit der Baubeschreibung als Grundlage alle notwendigen Informationen zur Verfügung stehen, die erforderlich sind, ein mangelfreies, dauerhaft funktionssicheres Werk (Gebäude) zu errichten, wurden die Baubeschreibungen umfassend analysiert. Als Bewertungskriterien wurden die Anforderungen des geltenden Baurechts (Artikel 249 § 2 Abs. 1 EGBGB und BGB) angewendet.

Die **Analyse und Bewertung** der Baubeschreibungen erfolgte grundsätzlich auf der Basis der verpflichtenden Inhalte des aktuellen Baurechts für Verbraucherbauverträge gemäß Artikel 249 § 2 Abs. 1 EGBGB, dem entsprechend „in der Baubeschreibung die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes in klarer Weise darzustellen“ sind (vgl. Abschnitt 1.3 Baubeschreibung). Darüber hinaus wurden die Anforderungen des § 650n BGB<sup>5</sup> zu Planungs- und Nachweisunterlagen berücksichtigt, die dem Bauherren zu bestimmten Zeitpunkten zu übergeben sind und um zusätzliche Nachweise ergänzt, die über die öffentlich-rechtlich geforderten hinaus, zur Ausführung und Dokumentation der Qualität, relevant sind.

Die Gesamtheit dieser – aus fachlicher Sicht notwendigen – **Mindestanforderungen** wurden als sogenannte „Leistungsbereiche der Baubeschreibung“ in Abhängigkeit von der (technischen) Relevanz an der Gesamtheit der Anforderungen anteilig gewichtet. Dabei wurde auch die sehr unterschiedliche Anzahl der zu prüfenden Parameter (Leistungen) in den einzelnen Leistungsbereichen berücksichtigt. Die Kurzbezeichnungen mit den zugehörigen Beschreibungen finden sich in der Gewichtungstabelle in Abb. 1. Für die detaillierte Erfassung und vertiefende Bewertung wurden die einzelnen Leistungsbereiche „ausgelegt“, d. h. es wurden in einer weiteren Ebene Kriterien festgelegt, die die detaillierten Inhalte der einzelnen Leistungsbereiche umfassen. Hierfür wurden die Leistungsarten der (ehemaligen) „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen“ (vgl. Fußnote 4)

---

<sup>5</sup> §650n BGB Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

herangezogen. Auf dieser Basis wurden ca. 150 Leistungen / Informationen als Bewertungskriterien erarbeitet, die in jeder Baubeschreibung geprüft wurden.

<b>Gewichtung der Leistungsbereiche</b>		<b>Prozent</b>
1	<b>Allgemeine Beschreibung</b> Allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise	2
2	<b>Angebotene Leistungen</b> Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe	8
3	<b>Gebäudedaten</b> Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte	10
4	<b>Bauphysik</b> Angaben zum Energie-, Brandschutz- und Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik	10
5	<b>Baukonstruktionen</b> Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke	20
6	<b>Innenausbau</b> Beschreibung des Innenausbaus	10
7	<b>Rohinstallation</b> Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen	10
8	<b>Qualitätsangaben</b> Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss	5
9	<b>Endinstallation</b> Beschreibung der Sanitärobjekte, Armaturen, Elektroanlage, Installationen, Informationstechnologie und Außenanlagen	10
10	<b>Zeitpunkt der Fertigstellung / ggf. Dauer der Bauausführung</b>	5
11	<b>Notwendige Unterlagen</b> Herausgabe notwendiger Unterlagen	7
12	<b>Zusätzliche Unterlagen</b> Unterlagen / Nachweise, die über die öffentlich-rechtlich geforderten hinaus zur Ausführung und Dokumentation der Qualität relevant sind	3
<b>Summe</b>		<b>100</b>

Abb. 1 Gewichtung der Leistungsbereiche der Baubeschreibung

Die Analyseergebnisse wurden in einer Bewertungsmatrix erfasst und auf der Grundlage eines Punktesystems (vgl. Abb. 2) bewertet. Auf Grundlage dieser Punktebewertung wurde untersucht, wie die Qualität und der Umfang der Informationen der Baubeschreibungen zu bewerten sind.

Bewertung der Kriterien					
Qualität und Umfang der Beschreibung	Keine Aussage möglich / notwendig	Keine Aussage	Angaben nicht vollständig / eindeutig	Angaben ausreichend	Angaben umfassend
Punkte	0	1	3	4	5
Beispiel Bewertung	Keine Angaben zu den Kellerwänden bei einem nicht unterkellerten Haus	Fehlende Angaben zum energetischen Standard des Hauses	Unklare Informationen zur Abgasführung bei der Beheizung mit Brennwerttherme	Aus den Angaben zur Bauweise sind wesentliche Informationen zur Baukonstruktion ableitbar	Die Baukonstruktion eines Massivhauses ist detailliert und umfassend beschrieben

Abb. 2 Bewertungsskala für die Qualität und den Umfang der Beschreibungen

Die Bewertungskriterien (Leistungen / Informationen) innerhalb des jeweiligen Leistungsbereichs wurden wiederum in Abhängigkeit von der (technischen) Relevanz entsprechend ihres Anteils an der Gesamtheit der Anforderungen gewichtet (Auszug, vgl. Abb.3).

Heizungssystem (z. B. Warmwasserheizung mit Kessel, Erdwärmeheizung) (10%)	Art des Kessels (Brennwertkessel), Lage des Kessels (Keller, Dachgeschoss) (10%)	Fernwärme: Anschluss betriebsbereit (5%)	Nutzung erneuerbarer Energien zu Heizwänden (Wärmepumpe, Boden/ Wasser/ Luft/ Sonne) (10%)	Solaranlagen (zur Warmwasserbereitung / zur Heizungsunterstützung) (5%)	Erweiterung der Heizleistung möglich (2%)	Schornstein oder Abgasrohr: Baueisen, Material (3%)	Fußbodenheizung: Material, Anzahl Heizkreise, Einzelraumregelung mit Thermostat in den Räumen (10%)
--	--	--	--	---	---	---	---

Abb. 3 Gewichtung der Kriterien innerhalb eines Leistungsbereiches (Auszug, Bsp. 7 Rohinstallation)

Für die zusammenfassende Analyse der Informationsqualität innerhalb der Leistungsbereiche wurde die gewichtete Punktzahl der Leistungsbereiche im Verhältnis zur maximal erreichbaren Punktzahl bewertet und in fünf Kategorien dargestellt (vgl. Abb.4).

<b>Bewertungskategorien</b>	
0,0 bis 20 %	Keine oder ungenügende Angaben
20,1 bis 40 %	Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen
40,1 bis 60 %	Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben
60,1 bis 80 %	Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben
80,1 bis 100 %	Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen

Abb. 4 Bewertungskategorien zur Qualität der Information

Für die vorgenommene Wertung der Angaben ist zu beachten, dass sich die Bewertung ausschließlich auf die Inhalte der vorliegenden Baubeschreibungen beziehen. Ggf. finden sich Angaben in den weiteren Vertragsbestandteilen, die hier aber nicht berücksichtigt wurden.

In der Gesamtbewertung wurden die analysierten Ergebnisse zusammengefasst und – soweit möglich – in relevanten Leistungsbereichen mit den Ergebnissen der Vorstudien verglichen, um Entwicklungen abzuleiten.

## 3 Auswertung

Nachfolgend werden die Analyse- und Bewertungsergebnisse in schriftlicher und grafischer Form dargestellt.

Zu beachten ist, dass 6 der in der vorliegenden Studie analysierten 100 Baubeschreibungen für die Gebäudeerrichtung ab OK Bodenplatte erstellt sind. Dementsprechend werden die notwendigen Leistungen bis zur Bodenplatte für diese Baubeschreibungen nicht gewertet (keine Aussage notwendig).

Von den 100 Baubeschreibungen dienen 66 Beschreibungen als Grundlage für nicht unterkellerte Gebäude mit Bodenplatte. 34 Gebäude werden mit einem Keller ausgeführt. 76 Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet, bei 24 Gebäuden handelt es sich um Fertighäuser.

### 3.1 Angaben zur allgemeinen Beschreibung

Der Leistungsbereich „Allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise“, hier kurz „Allgemeine Beschreibung“ genannt, ist der erste notwendige Informationspunkt, den eine Baubeschreibung gemäß Art. 249 EGBGB ab 01.01.2018 mindestens enthalten muss.

Dieser Leistungsbereich wurde in der vorliegenden Analyse in die Unterpunkte „Objektbeschreibung“ und „Bauweise“ unterteilt. Hier sind Angaben zum zu errichtenden oder umzubauenden Gebäude, wie Gebäudeart, Wohneinheiten, Unterkellerung, Geschosse, Dach, etc. sowie zur Bauweise zu erwarten.

#### 3.1.1 Bewertete Leistungen im Detail

Das detaillierte Ergebnis der ausgewerteten 100 Baubeschreibungen zur Allgemeinen Beschreibung wird in der Grafik der Abb. 5 dargestellt.

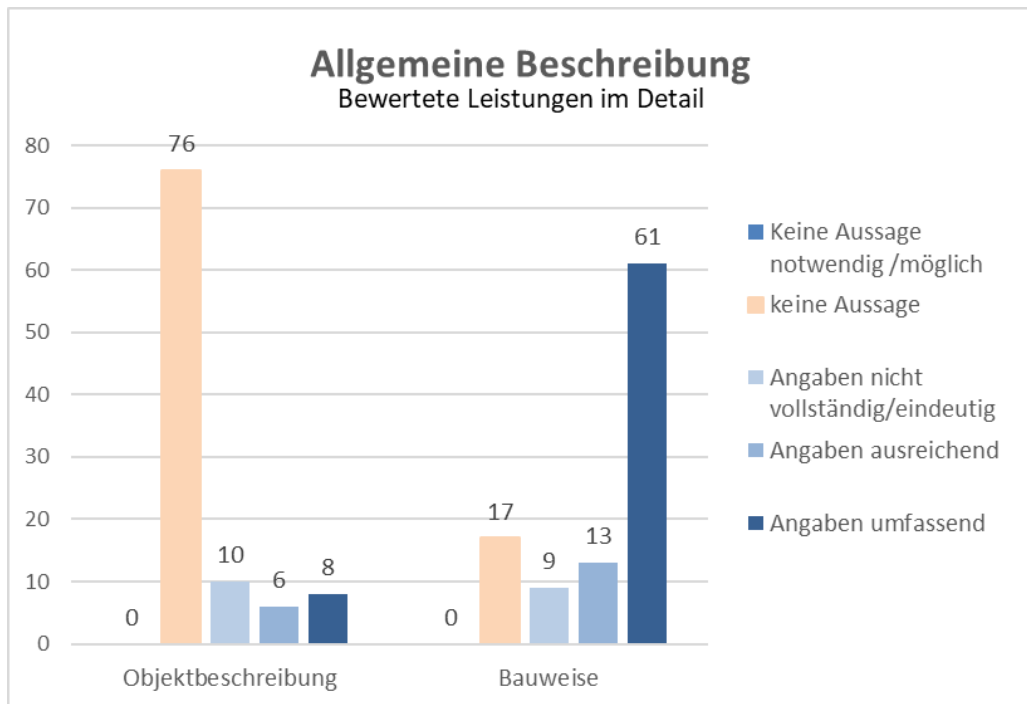


Abb. 5 Allgemeine Beschreibung: Bewertete Leistungen im Detail

Die prozentuale Verteilung für den Bereich Allgemeine Beschreibung zeigt, dass es in rund 3/4 der analysierten Baubeschreibungen keine Aussage zur Objektbeschreibung gibt, nur 8 % machen umfassende Angaben in diesem Bereich.

Zur Bauweise werden im Gegensatz dazu in 61 % der ausgewerteten der Baubeschreibungen umfassende und in 13 % ausreichende Angaben gemacht. 17 % der Baubeschreibungen bieten dem Bauherrn keine Informationen zur Bauweise des zu errichtenden Gebäudes.

### 3.1.2 Qualität der Information

Die Qualität der Information für den Leistungsbereich **Allgemeine Beschreibung** kann nicht zusammen bewertet werden, da die Angaben zu den beiden zu bewertenden Punkten „Bauweise“ und „Objektbeschreibung“ nicht zueinander in Bezug stehen bzw. nicht aufeinander aufbauen. Sie wurden daher separat bewertet.

Die Informationsqualität für den Unterpunkt „Bauweise“ ist in rund 3/4 der ausgewerteten Baubeschreibungen als ausreichend oder besser zu bewerten. Hier werden Bauherren ausreichend informiert. Die übrigen rund 25 % der Baubeschreibungen enthalten dagegen nur unzureichende Informationen.

Im Bereich der Objektbeschreibung fällt auf, dass 8 Baubeschreibungen (entspricht 8 %) umfassende Informationen und 6 Baubeschreibungen (entspricht 6 %) als ausreichend zu bezeichnende Informationen enthalten. Dies bedeutet, dass grundsätzlich nur 14 % der ausgewerteten Baubeschreibungen über gebäuderelevante Informationen verfügen.

Die Qualität der Information der übrigen Baubeschreibungen ist in diesem Punkt unzureichend.

## 3.2 Angebotene Leistungen

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe“: Unter diesem Punkt wurden insbesondere Leistungen aus den Bereichen Planung, Bauleitung, Baustelleneinrichtung und Erdarbeiten zusammengefasst.

### 3.2.1 Bewertete Leistungen im Detail

Das detaillierte Ergebnis der ausgewerteten 100 Baubeschreibungen zum Leistungsbereich „Angebotene Leistungen“ wird in der Grafik der Abb. 6 dargestellt und für die relevanten Kriterien erläutert.



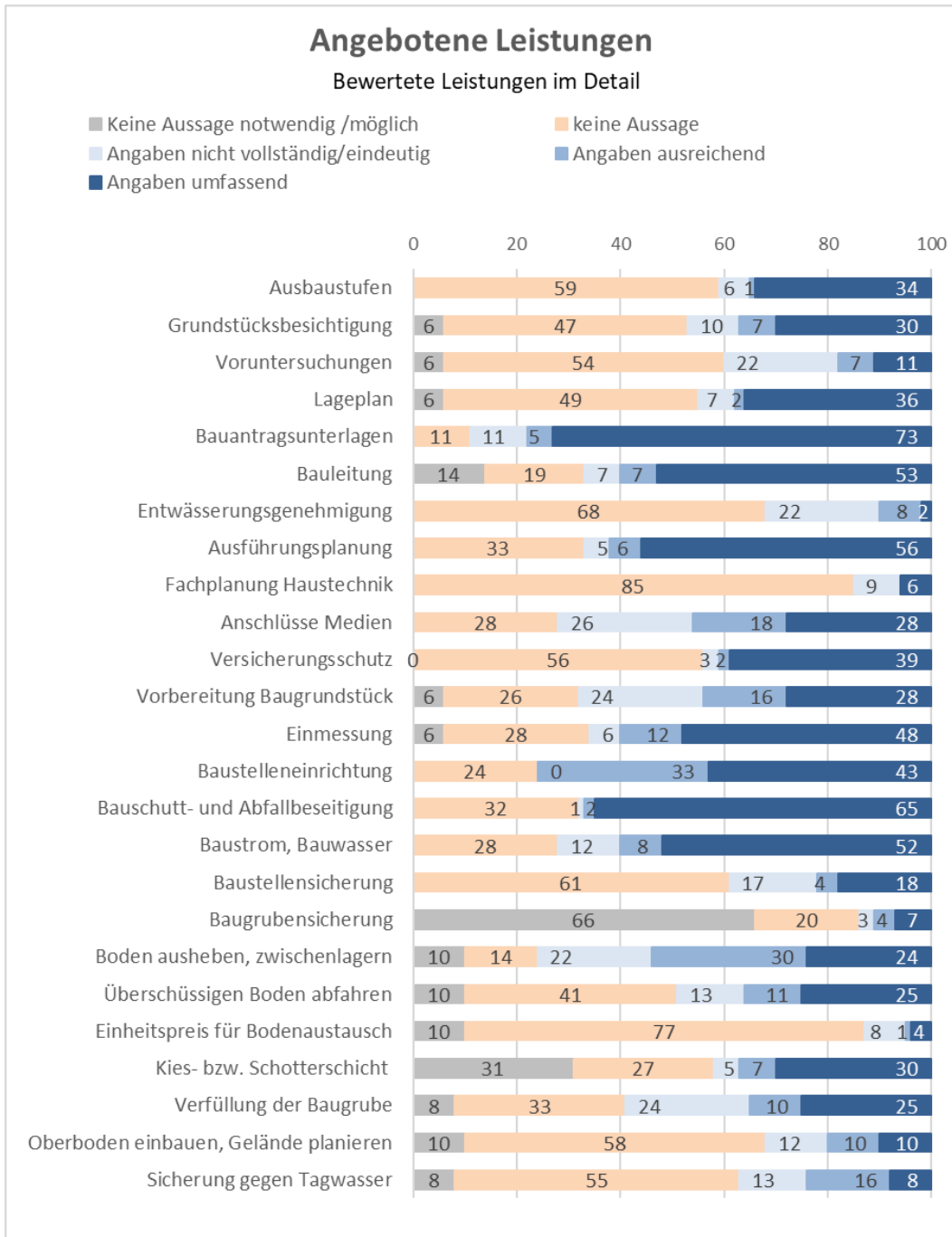


Abb. 6 Angebotene Leistungen: Bewertete Leistungen im Detail

In den ausgewerteten Baubeschreibungen werden nur in rund in 1/3 der Fälle Aussagen zu den Ausbaustufen getroffen, allerdings stellt sich hier die Frage nach der Relevanz. In standardisierten Baubeschreibungen werden dem Bauherrn häufig verschiedene Ausbaustufen angeboten; in individuellen Baubeschreibungen ist

dies in der Regel nicht der Fall. Diese enthalten vielfach keine detaillierten Informationen über den Ausbaugrad des Hauses nach dessen Fertigstellung. Eine Einschätzung der darüber hinaus zu beauftragenden Leistungen bzw. der zu erbringenden Eigenleistungen ist für Verbraucher auf dieser Grundlage schwer möglich.

Die Entwässerungsgenehmigung findet nur in 10 % der 100 analysierten Baubeschreibungen Erwähnung. In 90 % der Baubeschreibungen gibt es hierzu keine oder nur unzureichenden Aussagen.

Zum Versicherungsschutz während der Bauphase, der nach aktuellem Baurecht nicht gefordert aber empfohlen ist, werden in rund 60 % der Baubeschreibungen keine bzw. unvollständige Angaben gemacht. Bauherren als Fachfremde in der Baubranche sollten von ihrem Hausanbieter erwarten können, über wichtige Voraussetzungen zur grundsätzlichen Absicherung ihres Bauvorhabens, wie es der Versicherungsschutz während der Bauphase darstellt, informiert zu werden. Dies ist nur in 40 % der ausgewerteten Baubeschreibungen der Fall.

Ausreichende bzw. umfassende Aussagen zur Einmessung des Gebäudes werden in 60 % der Baubeschreibungen getroffen. In diversen Baubeschreibungen zählt diese zu den vom Bauherrn zu erbringende Leistung.

Zur Baustelleneinrichtung einschließlich Bereitstellung von Baustrom und Bauwasser werden in 2/3 der Baubeschreibungen ausreichende bzw. umfassende Aussagen getroffen. Die Auswertung zeigt, dass die Bereitstellung häufig Teil der vom Unternehmer erwarteten Bauherrenleistungen ist.

Zur Baustellensicherung werden in 78 % der ausgewerteten Beschreibungen keine oder nur unzureichenden Aussagen getroffen. Weitere 18 Beschreibungen enthalten umfassende und die übrigen 4 ausreichende Angaben. Dieses Ergebnis ist als äußerst kritisch zu bewerten, denn die Bauherren müssen über die obliegenden Verkehrssicherungspflichten eindeutig informiert sein, insbesondere, wenn dies nicht – wie üblich – verpflichtende Aufgabe des Unternehmers ist.

Da Baugrubensicherungen nur bei vorhandenen Baugruben bzw. bei unterkellerten Gebäuden zum Tragen kommen, wird auf diesen Punkt nicht in jeder Baubeschreibung Bezug genommen. Wie der Auswertung in Abb. 6 zu entnehmen ist, weisen 34 % der ausgewerteten Baubeschreibungen Hinweise auf das Vorhandensein einer Baugrube hin, wobei lediglich 11 % aller Baubeschreibungen ausreichende bis umfassende Angaben zur Baugrubensicherung liefern. Bei einem Anteil von 34 % unterkellerten Gebäude ist das lediglich etwa jede dritte.

### 3.2.2 Top 5

Einige gewichtige Kriterien der angebotenen Leistungen wurden einer Tiefenbetrachtung unterzogen, den Top 5:

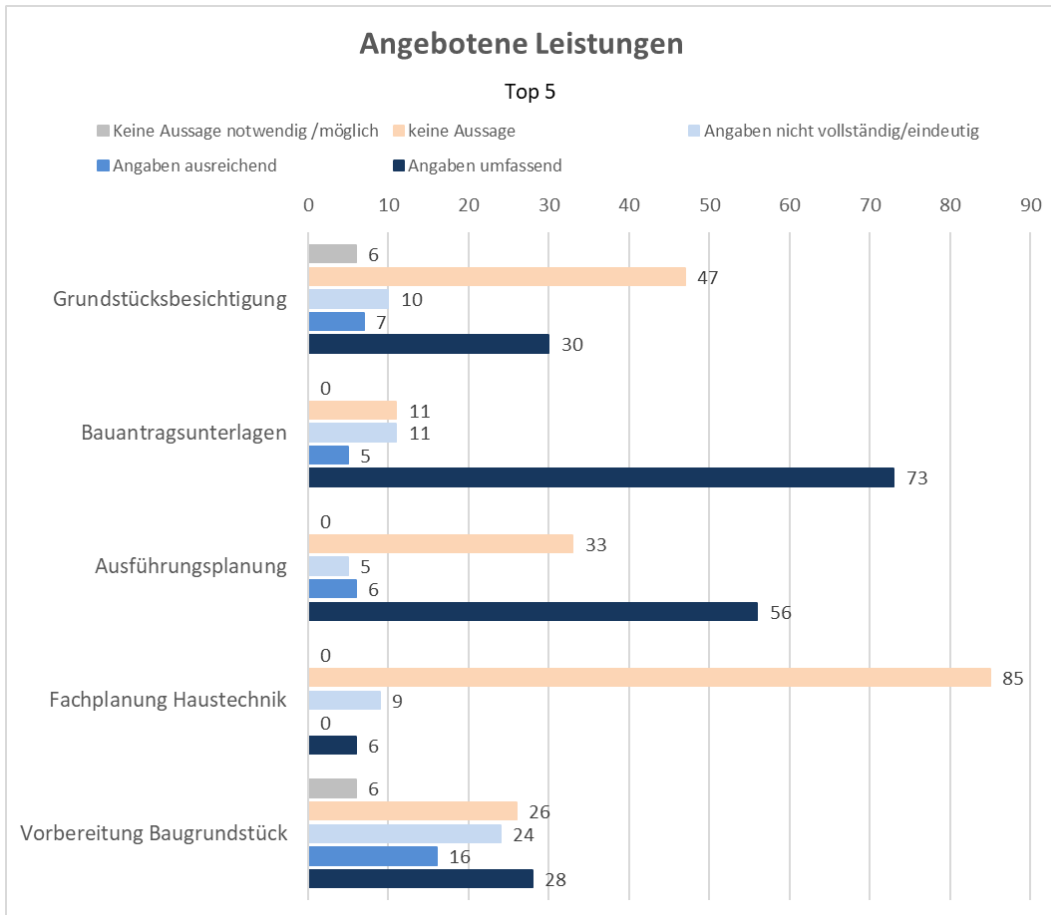


Abb. 7 Angebotene Leistungen: Top 5

#### 3.2.2.1 Grundstücksbesichtigung

Damit später keine teuren Zusatzleistungen, wie Abriss einer vorhandenen Bebauung, Bodenaustausch von belasteten Böden, kostenintensive Gründungen aufgrund schwieriger Gründungsverhältnisse etc. notwendig werden, dient neben den Voruntersuchungen die Grundstücksbesichtigung als Grundlage zur Kalkulation der Bauleistungen. Für 6 Bauvorhaben ist diese Leistung nicht notwendig. In 47 Baubeschreibungen gibt es hierzu keine Aussage, in 10 Beschreibungen sind die Angaben nicht vollständig. Nur 37 Baubeschreibungen bieten dem Verbraucher hierzu ausreichende oder umfassende Aussagen.

### 3.2.2.2 Bauantragsunterlagen

Grundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung ist ein vollständiger Bauantrag. Da Baurecht Ländersache ist, unterscheiden sich die geforderten Unterlagen jedoch in den einzelnen Bundesländern. Demzufolge sollten die Bauantragsunterlagen der jeweiligen Landesbauordnung und Bauvorlagenverordnung entsprechen.

Positiv zu bewerten ist für das Bewertungskriterium Bauantragsunterlagen, dass in 5 der ausgewerteten 100 Baubeschreibungen ausreichende, in 73 Baubeschreibungen sogar umfassende Angaben zu diesem Punkt gemacht werden. Insgesamt 22 Baubeschreibungen treffen dazu keine oder unvollständige Aussagen.

### 3.2.2.3 Ausführungsplanung

Für die Errichtung des Gebäudes ebenso relevant ist die Ausführungsplanung. Ausführungspläne sind nicht nur Vergrößerungen der Genehmigungspläne auf den Maßstab 1:50, in den Plänen sind insbesondere Informationen für die technische Ausführung der Bauleistungen enthalten. In 56 Baubeschreibungen werden dazu umfassende, in 6 Beschreibungen ausreichende Aussagen getroffen. In insgesamt 38 Baubeschreibungen finden sich dazu keine oder keine eindeutigen Aussagen.

### 3.2.2.4 Fachplanung Haustechnik

Um das Gebäude auch in energetischer Hinsicht zu optimieren, sollte die Haustechnik möglichst genau auf das jeweilige Gebäude und die Nutzer abgestimmt sein. Die Fachplanung Haustechnik dient dafür als Grundlage. Als kritisch ist daher zu bewerten, dass 94 Beschreibungen dazu keine bzw. nur unvollständige Angaben enthalten. Lediglich 6 Baubeschreibungen bieten dem Verbraucher umfassende Angaben zur Fachplanung Haustechnik.

### 3.2.2.5 Vorbereitung Baugrundstück

Die Vorbereitung des Baugrundstücks ist Teil der Baustelleneinrichtung. Bevor ein Baugrundstück bebaut werden kann, müssen zuerst verschiedene Vorbereitungen erfolgen. Zu den erforderlichen Leistungen zählen z. B. die Befreiung des Bauplatzes von Altlasten, die Schaffung eines Zuganges für Baufahrzeuge, die Einrichtung eines Material- und Aushubbodenlagers.

16 der hier ausgewerteten Baubeschreibungen treffen zur Grundstücksvorbereitung ausreichende, 28 treffen umfassende Aussagen. In über der Hälfte der Baubeschreibungen sind die Angaben allerdings unzureichend oder fehlen vollständig.

### 3.2.3 Qualität der Information

Die folgende Grafik zeigt die Qualität der Information zu diesem Leistungsbereich:

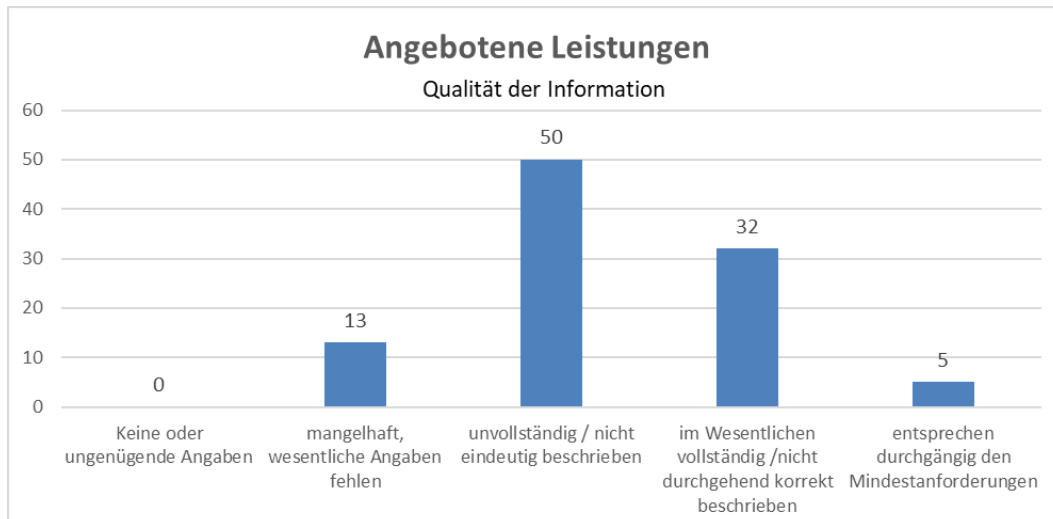


Abb. 8 Angebotene Leistungen: Qualität der Information

Die Qualität der Information zum Leistungsbereich **Angebotene Leistungen** ist bei 13 % der Baubeschreibungen unzureichend, wesentliche Angaben fehlen hier. Bei der Hälfte der ausgewerteten Baubeschreibungen waren die Angaben „unvollständig bzw. nicht eindeutig beschrieben“. Dies gilt insbesondere für das Grundstück betreffende Leistungen, wie Voruntersuchungen, Verkehrssicherungspflichten, Bodenaushub, Bodenaustausch, etc., aber auch eine unzureichende Planung der Haustechnik wirken sich hier negativ aus.

In 32 % der Baubeschreibungen sind die Angaben im Wesentlichen vollständig, bei 5 % der Baubeschreibungen entsprechen die Informationen durchgängig den Mindestanforderungen. Positiv in diesem Bereich wirken sich insbesondere die zum großen Teil umfassenden Aussagen zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung in den Baubeschreibungen aus. Dies gilt auch für die Informationen zur Baustelleneinrichtung.

## 3.3 Gebäudedaten

Im Leistungsbereich „Gebäudedaten“ werden Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte zusammengefasst.

### 3.3.1 Bewertete Leistungen im Detail

Bewertet werden in diesem Leistungsbereich die beiden Punkte „Gebäudedaten“ (Gebäudeabmessungen, Wohnfläche) und „Plandaten, aus denen die Gebäudedaten als Vertragsgrundlage hervorgehen“ (Grundrisse, Schnitte, Ansichten).

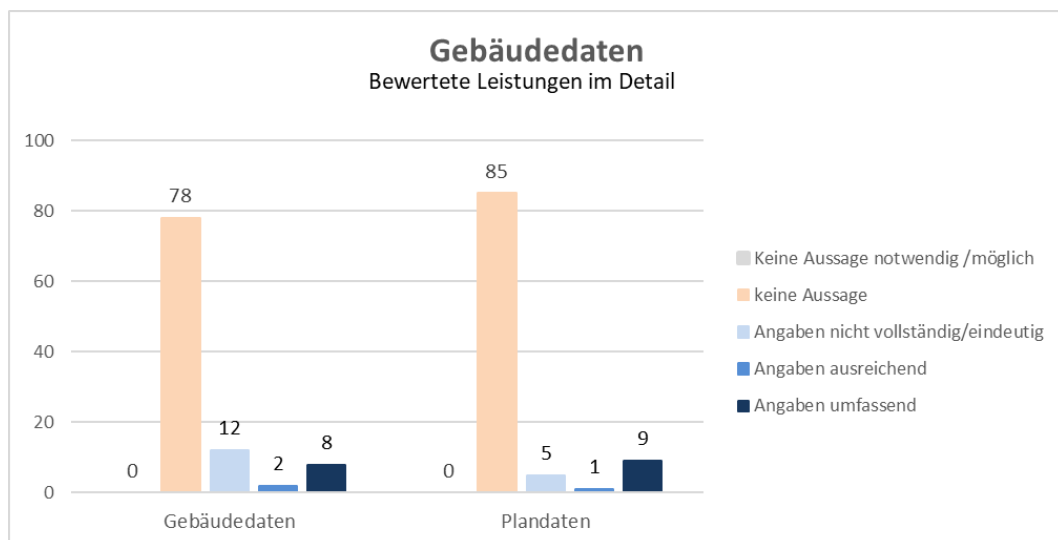


Abb. 9 Gebäudedaten: Bewertete Leistungen im Detail

Aussagen zum Punkt Gebäudedaten (Gebäudeabmessungen, Wohnfläche) fehlen in 78 der 100 ausgewerteten Baubeschreibungen, in 12 Baubeschreibungen sind die Angaben hierzu nicht vollständig. Nur 10 Baubeschreibungen enthalten ausreichende bzw. umfassende Angaben zu den Gebäudedaten.

Zum Punkt Plandaten, aus denen die Gebäudedaten als Vertragsgrundlage hervorgehen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), enthalten 85 Baubeschreibungen keine Aussage. 10 Baubeschreibungen enthalten ausreichende oder umfassende Aussagen zu diesem Punkt.

### 3.3.2 Qualität der Information

Die Qualität der Information im Bereich **Gebäudedaten** muss in weiten Teilen als unzureichend bezeichnet werden.

Gebäudedaten, wie z. B. Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte, gehören laut Art. 249 § 2 Abs. 1 EGBGB zu den notwendigen Informationen einer Baubeschreibung. Häufig, bei rund 80 % der hier ausgewerteten 100 Baubeschreibungen, wurde jedoch keine Aussage zu den jeweiligen Gebäudedaten getroffen bzw. kein Bezug zu den jeweiligen Vertragsunterlagen und Plänen hergestellt. Diese Baubeschreibungen sind entsprechend intransparent. Bauherren brauchen eine klare Aussage dazu, dass sich die jeweilige Baubeschreibung auf bestimmte Gebäudedaten bezieht und wo diese zu finden sind.

Nur jeweils 10 Baubeschreibungen enthalten in diesem Leistungsbereich ausreichende bzw. umfassende Angaben, hier erhält der Bauherr die für ihn notwendigen Informationen in ausreichender Qualität.

## 3.4 Bauphysik

Der Leistungsbereich „Bauphysik“ enthält Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik im Allgemeinen.

### 3.4.1 Bewertete Leistungen im Detail

Bewertet werden in diesem Leistungsbereich Angaben zum energetischen Standard, Angaben zum schallschutztechnischen Standard, Angaben zum Brandschutz und Angaben zum Lüftungskonzept des Gebäudes.

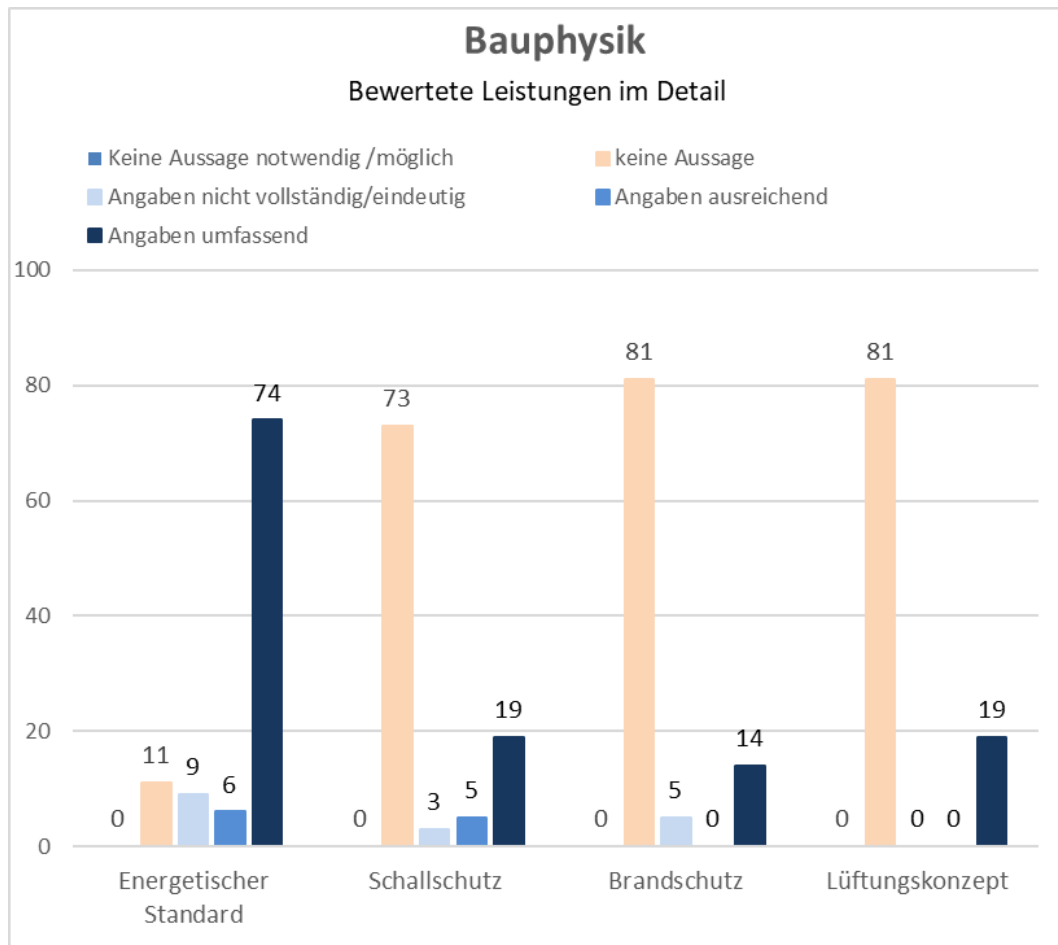


Abb. 10 Bauphysik: Bewertete Leistungen im Detail

In 80 % der ausgewerteten Baubeschreibungen sind die Angaben zum energetischen Standard der Gebäude ausreichend oder umfassend. In den übrigen 20 % der Baubeschreibungen werden dazu keine oder nur unzureichende Aussagen getroffen. Der energetische Standard ist vor dem Hintergrund der Ökologie aber auch der Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes und stetig steigender Energiepreise ein für den Verbraucher wichtiges Kriterium.

Die Beschreibung des schallschutztechnischen Standards ist eine der wesentlichen Komfortkriterien für die Nutzung eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Trotzdem sind die entsprechenden Angaben in den ausgewerteten Baubeschreibungen überwiegend als unzureichend zu bezeichnen. So weisen mit 76 % rund 3/4 der Baubeschreibungen keine oder nur unvollständige Aussagen auf. Nur in 24 % der bewerteten Baubeschreibungen finden sich ausreichende bzw. umfassende Angaben zum schallschutztechnischen Standard, die dem Verbraucher konkrete Hinweise über die geplanten bzw. auszuführenden Schallschutzeigenschaften des



Gebäudes geben. 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 den Verbraucher (z. B. erhöhte Anforderungen nach DIN 4109, Beiblatt 2) zudem unerlässlich. Nur auf der Grundlage detaillierter Beschreibungen ist es dem Bauherrn möglich, seine persönlichen Anforderungen an den Schallschutz mit dem Angebot zu vergleichen bzw. sich entsprechend fachlich beraten zu lassen.

Aussagen zum Brandschutz werden noch seltener getroffen und sind nur in 14 % der bewerteten Baubeschreibungen zu finden. In 86 % der Baubeschreibungen werden dagegen keine oder nur unzureichende Angaben zum Brandschutz gemacht. Die Anforderungen an den Brandschutz sind prinzipiell in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt. In der Bauordnung besteht kein Regelungsbedarf bezüglich des Brandschutzes. Ist allerdings ein höherer Sicherheitsstandard, als bauordnungsrechtlich gefordert, vom Bauherrn gewünscht, so ist dies ausdrücklich zu vereinbaren.

Bei den Angaben zum Lüftungskonzept sieht es ähnlich aus. Es liegen 19 ausgewertete Baubeschreibungen (entspricht 19 %) mit umfassenden Angaben zum Lüftungskonzept vor, während in der überwiegenden Anzahl von 81 Baubeschreibungen (entspricht 81 %) keine oder nur unzureichende Angaben dazu gemacht werden. Gemäß „Lüftungsnorm“ DIN 1946-6 „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen“ ist für Neubauten (und unter bestimmten Bedingungen auch für Sanierungsmaßnahmen) ein Lüftungskonzept zu erarbeiten. Hintergrund ist die immer energiesparendere Bauweise von Gebäuden. Konzeptioneller Bestandteil einer energiesparenden Bauweise ist eine luftdichte Gebäudehülle. Das wiederum kann aufgrund eines unzureichenden Luftaustauschs zu Feuchteproblemen und Schadstoffanreicherungen im Gebäude führen. Ein Mindestluftwechsel ist daher notwendig. Das Lüftungskonzept gemäß DIN 1946-6 bietet Lösungen an, die einen ausreichenden Luftwechsel zu gewährleisten.

### 3.4.2 Qualität der Information

Die Grafik der Abb. 11 zeigt die Qualität der Information für den Leistungsbereich der **Bauphysik**.

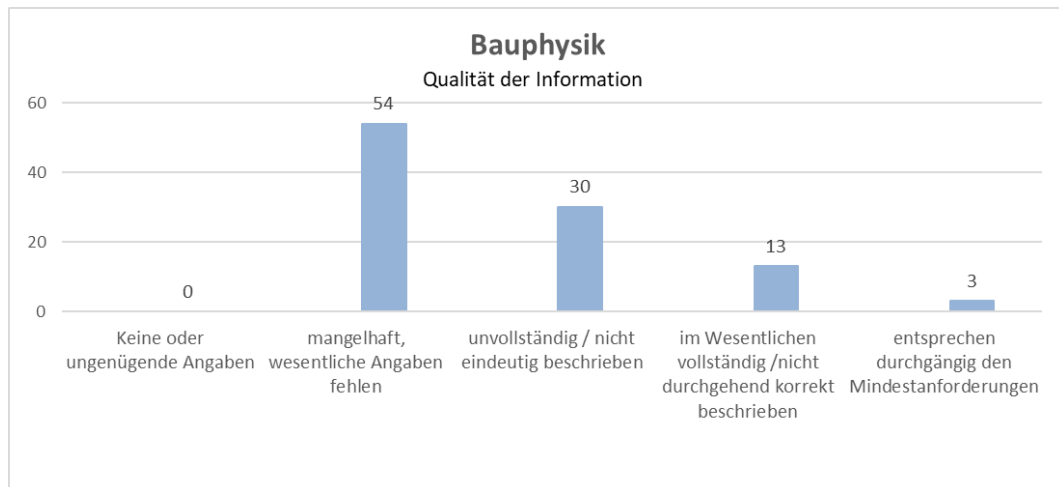


Abb. 11 Bauphysik: Qualität der Information

Die Gesamtheit der Informationen für den Leistungsbereich Bauphysik ist mit mehr als 50 % als unzureichend zu bewerten. Das liegt insbesondere an den fehlenden bzw. mangelhaften Aussagen zu Schallschutz, Brandschutz und zum Lüftungskonzept. Allein die Aussagen zum energetischen Standard, die in 80 der 100 ausgewerteten Baubeschreibungen ausreichend bzw. umfassend sind, können diesen Effekt nicht ausgleichen.

Insgesamt können nur für 16 % die vom Bauherrn erhaltenen Informationen in der jeweiligen Baubeschreibung als weitestgehend vollständig oder den Mindestanforderungen entsprechend bewertet werden.

## 3.5 Baukonstruktion

Im Folgenden wird die Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Baukonstruktion“ erläutert

### 3.5.1 Bewertete Leistungen im Detail

Das detaillierte Ergebnis der ausgewerteten 100 Baubeschreibungen zum Leistungsbereich „Baukonstruktion“ wird in der Grafik der Abb. 12 dargestellt.

34 der ausgewerteten Baubeschreibungen gehören zu unterkellerten Gebäuden, 66 Baubeschreibungen dienen der Errichtung nicht unterkellerten Gebäude, bei 8

Bauvorhaben betrifft die Baubeschreibung die Errichtung von Gebäuden ab OK Bodenplatte (Fertighäuser).

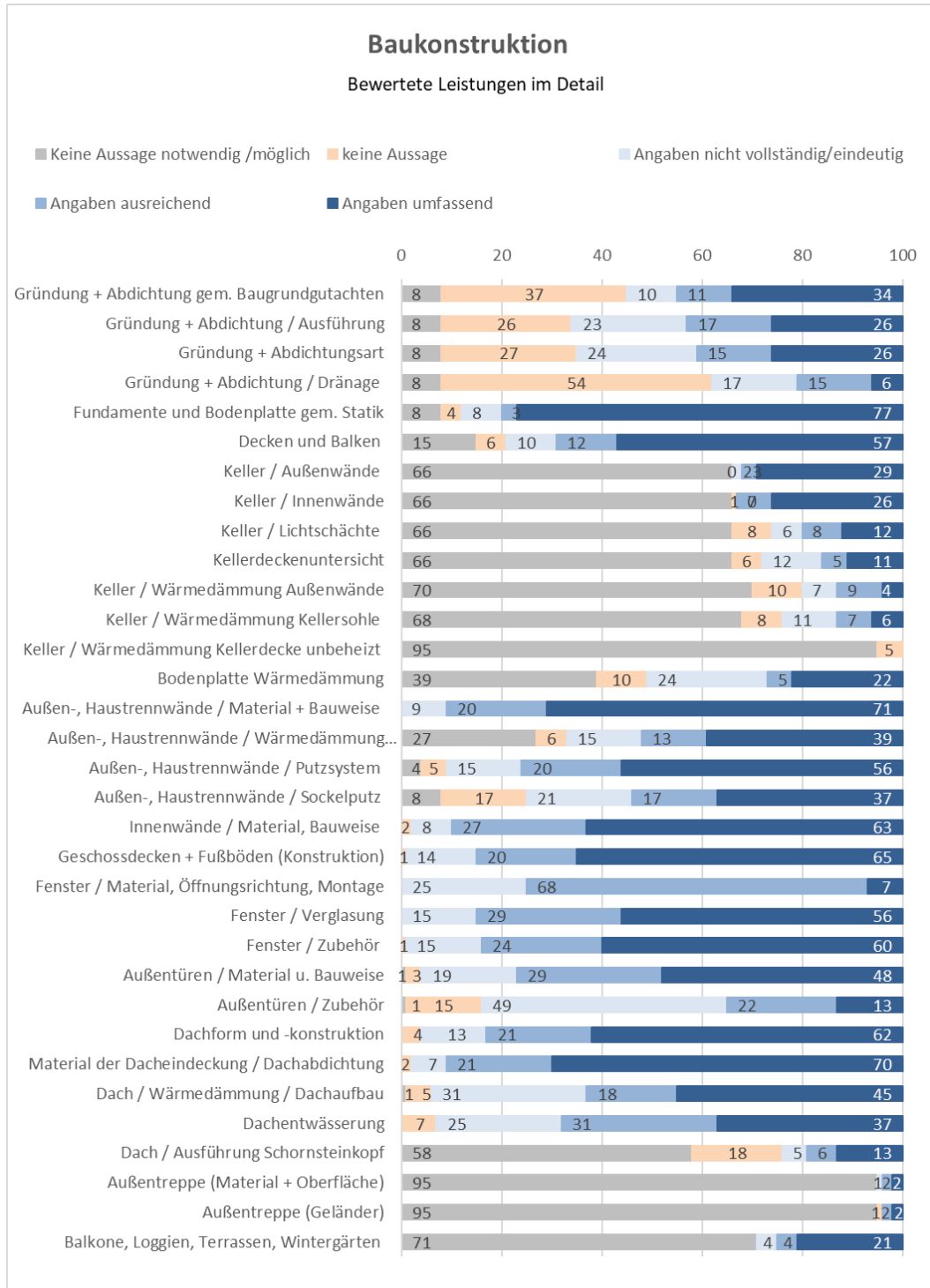


Abb. 12 Baukonstruktion: Bewertete Leistungen im Detail

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

Bei dem aus vier Kriterien bestehenden Teilbereich zu Gründung und Abdichtung fällt auf, dass etwa die Hälfte der ausgewerteten Baubeschreibungen unvollständige Angaben machen oder diese komplett fehlen. Die andere Hälfte liefert zu diesem Teilbereich umfassende oder ausreichende Angaben. Vor dem Hintergrund der Schadenträchtigkeit dieser Bauteile ist dieses Ergebnis kritisch zu werten.

Im Vergleich dazu werden bei unterkellerten Gebäuden die Materialien der Kellerwände meist umfassend und sehr detailliert angegeben. Bautechnische Angaben, beispielsweise zur Konstruktion von Lichtschächten oder zur vorgesehenen Wärmedämmung, sind bei etwa der Hälfte der ausgewerteten Baubeschreibungen unvollständig oder fehlen komplett.

Demgegenüber wurden in der Mehrzahl der ausgewerteten Baubeschreibungen ausreichende bzw. umfassende Aussagen zu den Bauteilen Außenwand, Innenwand, Decken, Fenster und Dach gemacht. Diese Teilbereiche bieten dem Bauherrn überwiegend sehr detaillierte Informationen zum jeweiligen Bauvorhaben. So werden z. B. zu Material und Bauweise der Außenwände in über 90 % der ausgewerteten Bauvorhaben umfassende bzw. ausreichende Angaben gemacht. Ähnliche Werte sind bei der Beschreibung der Innenwände und der Außentüren sowie bei der Konstruktion der Geschosdecken und Fußböden zu erkennen. Hier sind die Angaben überwiegend als umfassend zu bewerten.

Zum Teilbereich Dachdämmung sind in rund 40 % der ausgewerteten Baubeschreibungen die Aussagen unvollständig oder fehlen komplett. Problematisch ist es, wenn die Wärmedämmung nicht näher beschrieben (Art, Material, Dicke) und nicht eindeutig ersichtlich ist, was eingebaut wird. Demgegenüber wird die Dachdeckung in 91 % der Baubeschreibungen ausreichend bzw. umfassend beschrieben.

Insgesamt sind die einzelnen Kriterien aus dem Leistungsbereich Baukonstruktion in den ausgewerteten Baubeschreibungen sehr detailliert beschrieben und bieten dem Bauherrn umfassende Informationen.

### 3.5.2 Top 5

Einige gewichtige Kriterien der angebotenen Leistungen wurden einer Tiefenbetrachtung unterzogen, den Top 5:

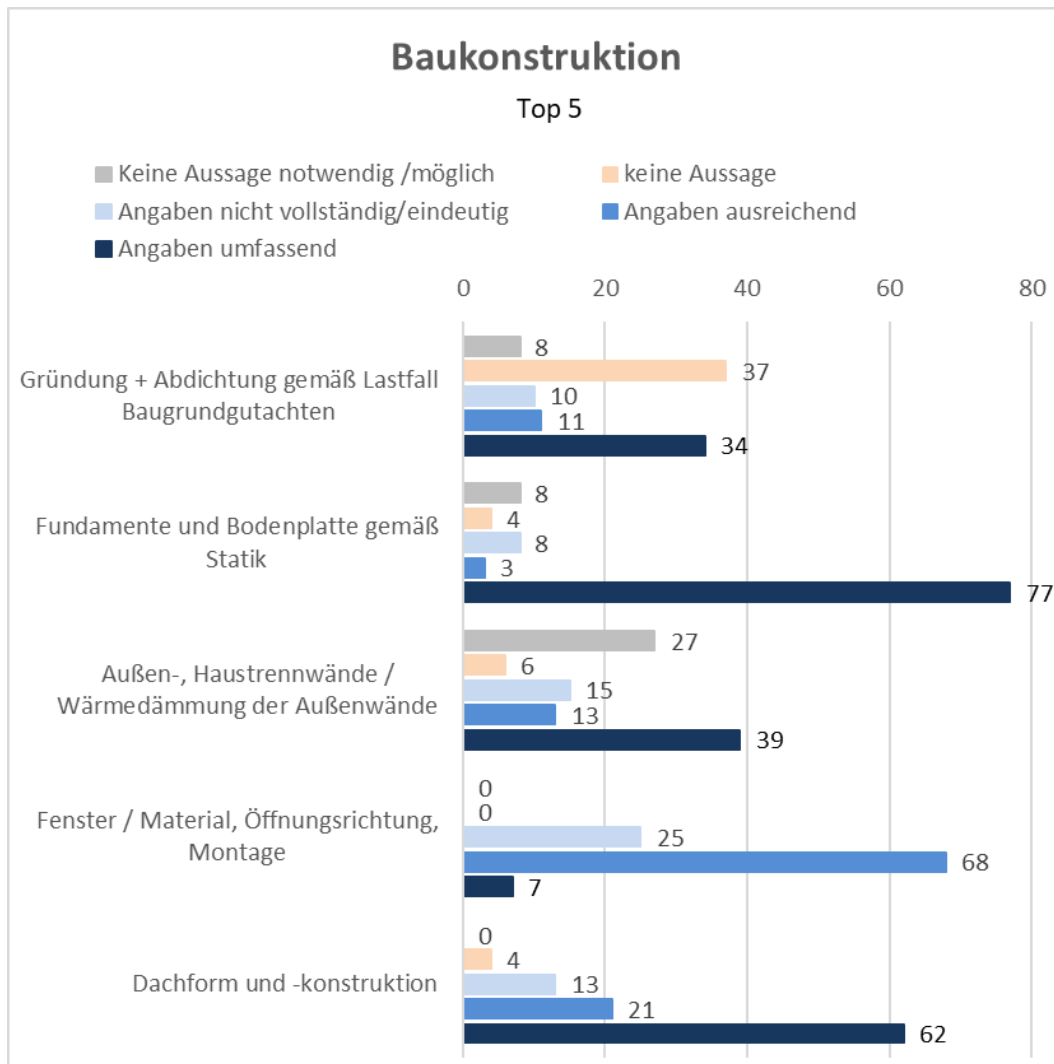


Abb. 13 Baukonstruktionen: Top 5

Bei den fünf näher betrachteten Kriterien des Leistungsbereiches Baukonstruktion handelt es sich um wesentliche Teile der Gebäudehülle, die hier exemplarisch ausgewählt wurden.

### 3.5.2.1 Gründung + Abdichtung / gemäß Baugrundgutachten

Die Gründung als Basis eines Gebäudes bildet den konstruktiven und statischen Übergang zwischen Boden und Bauwerk, die Abdichtung dient dem Schutz vor eindringendem Wasser. Die Gründung und die Bauwerksabdichtung müssen, um Schäden am Gebäude zu vermeiden, auf die Bodenverhältnisse abgestimmt werden. Dafür reicht in der Regel die optische Kontrolle vor Ort nicht aus. Um die genauen Boden- und Grundwasserverhältnisse des Baugrundstücks zu erfahren, ist ein Baugrundgutachten wesentlich. Hierbei wird die Beschaffenheit und Zusammensetzung des Baugrunds ermittelt.

Baugrundgutachten sind – wenn nicht vereinbart - nicht verpflichtend. Da alle Risiken, die vom Baugrund ausgehen, vom Bauherrn zu tragen sind, ist die Ermittlung der Baugrundverhältnisse überaus sinnvoll. Auf dieser Grundlage kann das Gebäude den vorherrschenden Bodenverhältnissen entsprechend gegründet und abgedichtet werden. Da Mängelbeseitigungen und Schadensregulierungen im Bereich der Gründung zu dem kostenträchtigsten Bereich gehören, sollte ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Tragfähigkeit sowie zum Lastfall Wasser aus den Bodenverhältnissen seitens des Grundstückeigentümers immer vorgelegt und als Bestandteil des Hausbauvertrages definiert werden. Die diesbezüglich auszuführenden Leistungen des Unternehmers sollten sich immer auf diese Unterlagen beziehen.

Erwartet wird, dass der Lastfall für die Gründung und Abdichtung des jeweiligen Bauvorhabens dem Baugrundgutachten entsprechen soll. In 34 % der ausgewerteten Baubeschreibungen sind die Angaben dazu umfassend, in 11 % sind sie ausreichend. Fast die Hälfte der ausgewerteten Baubeschreibungen (47 %) macht dagegen nur unvollständige bzw. gar keine Angaben. Zu vermuten bleibt, dass den Bauherren die Risiken um Gründung und Abdichtung nicht bekannt sind.

### 3.5.2.2 Fundamente und Bodenplatte gemäß Statik

Umfassend sind die Angaben in 77 % und ausreichend in 3 % der ausgewerteten Baubeschreibungen. Nur in 12 % der Auswertungen sind die Angaben unzureichend oder fehlen komplett. Dies zeigt die Relevanz dieses Kriteriums und ist im Rahmen der Auswertung als positiv zu werten.

### 3.5.2.3 Außenwände, Haustrennwände / Wärmedämmung

Beheizte Gebäude sind immer effizienter zu errichten und zu betreiben, entsprechend hoch sind die Anforderungen an die wärmeübertragende Umfassungsfläche. An Außenwände als prozentual größtem Teil der Gebäudehülle werden deshalb neben anderen Eigenschaften hohe Anforderungen an den Wärmeschutz gestellt. Außenwände müssen, je nach angestrebtem Energieeffizienzstandard des Gebäudes, einen bestimmten U-Wert erreichen. Dies erfolgt in aller Regel durch den Einbau einer Wärmedämmung auf oder in der Außenwandkonstruktion (als WDVS oder als Kerndämmung). Allerdings haben auch die Hersteller von Mauersteinen den Wärmeschutz der Steine erheblich verbessert, sodass die Anforderungen der aktuellen EnEV auch ohne zusätzliche Wärmedämmung erfüllt werden können. Um die Anforderungen verschiedener Fördergeber zu erfüllen, ist allerdings eine zusätzliche Dämmschicht erforderlich.

In die vorliegende Auswertung werden Außenwände, die mit sogenannten Wärmedämmsteinen errichtet und bei denen keine zusätzliche Dämmschicht aufge-

bracht wurde, nicht berücksichtigt. Dies betrifft 27 % der vorliegenden Bauvorhaben. Aus den weiteren Auswertungen geht hervor, dass insgesamt mehr als die Hälfte der Baubeschreibungen umfassende (39 %) bzw. ausreichende (13 %) Angaben enthalten. Bei 21 % der Baubeschreibungen sind die Angaben unvollständig oder fehlen komplett.

Die häufig getroffene, unqualifizierte Aussage, dass die Außenwand eine Wärmedämmung erhält, reicht hier nicht aus. Erwartet wird hier die Art (beispielsweise WDVS oder Kerndämmung, sowie Eigenschaften, wie die Wärmeleitstufe WLS) das Material (beispielsweise Mineralwolle oder Holzfaserdämmstoff) und die Dicke der Dämmschicht. Diese Informationen sollten dem Bauherrn in der jeweiligen Baubeschreibung zur Verfügung stehen.

#### 3.5.2.4 Fenster / Material, Öffnungsrichtung, Montage

Fenster sind Teil der Gebäudehülle und haben neben der Belichtung und Belüftung des Gebäudes weitere wichtige Funktionen, wie beispielsweise Wärmeschutz, sommerlichen Wärmeschutz und Schallschutz. Dementsprechend ausführlich sollten die Fensterdetails in der Baubeschreibung erläutert werden.

Zum Kriterium Fenster / Material, Öffnungsrichtung, Montage wurden in allen ausgewerteten Baubeschreibungen Aussagen getroffen. Allerdings sind diese in 25 % der Beschreibungen unvollständig, in 68 % der Baubeschreibungen sind die Angaben ausreichend und in 7 Beschreibungen umfassend. In den Baubeschreibungen wurden immer Aussagen zum Material und häufig zur Montage getroffen. Aussagen zur Öffnungsrichtung fehlen in den meisten Baubeschreibungen, was auch darauf zurückzuführen ist, dass diese Details ggf. später, im Rahmen der Planung festgelegt werden. Eine Information dazu ist jedoch relevant.

Zur Verglasung der Fenster wird ebenfalls in allen ausgewerteten Baubeschreibungen eine Aussage getroffen, 85 % der Angaben sind hier ausreichend bzw. umfassend. In der Erläuterung zur Verglasung fehlt zuweilen der U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient), sehr häufig fehlt eine Aussage zum g-Wert (Gesamtenergiedurchlassgrad). Die Beschreibung des Zubehörs zu Fenstern war dagegen mit gut zu bewerten.

Die Angaben zum Bauteil Fenster insgesamt wurden in den meisten ausgewerteten Baubeschreibungen für den Bauherrn ausreichend beschrieben und dargestellt.

#### 3.5.2.5 Dachform und -konstruktion

Aus einer Baubeschreibung sollte klar hervorgehen, welche Dachform das zu errichtende Gebäude haben wird, ebenso die Dachkonstruktion des Bauwerks. Für

den Bauherrn stellt es eine wichtige Information dar, ob sein Haus mit einem Flachdach oder einem Steildach errichtet wird und ob die Dachkonstruktion aus Holz besteht oder beispielsweise aus Stahl. Diese Angaben müssen sich in einer Baubeschreibung wiederfinden.

Die Analyse zeigt, dass 21 % der ausgewerteten Baubeschreibungen ausreichende Angaben zu Dachform und -konstruktion enthalten, 62 % treffen dazu umfassende Aussagen. Weniger als 1/5 der ausgewerteten Baubeschreibungen machen dazu keine bzw. unvollständige Angaben.

Zusammenfassend liefert eine überwiegende Mehrzahl der Baubeschreibungen hinreichende Informationen zur Dachform und -konstruktion der Bauvorhaben. Auch zu den anderen, das Dach betreffenden Kriterien bieten die hier ausgewerteten Baubeschreibungen zumindest ausreichende, vielfach auch umfassende Angaben.

### 3.5.3 Qualität der Informationen

Die folgende Grafik (14) zeigt die Qualität der Information für den Leistungsbereich **Baukonstruktion**.

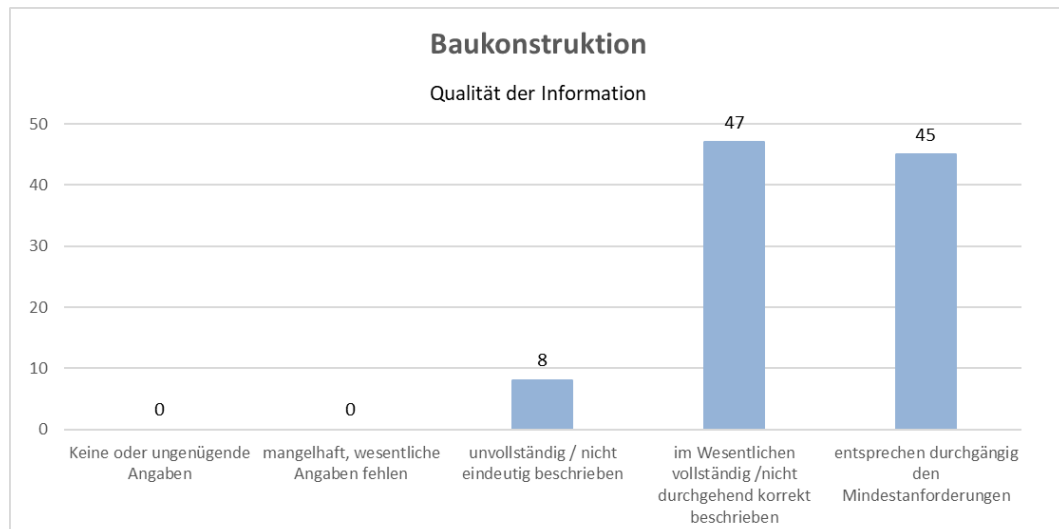


Abb. 14 Baukonstruktionen: Qualität der Informationen

Der Bereich „Baukonstruktion“ beinhaltet eine Vielzahl nachhaltiger Leistungen, wie z. B. Konstruktion, Material, Statik und Wärmeschutz der Bauteile der Gebäudehülle. Diese sind wiederum für die folgenden Ausbaugewerke relevant. Auch aufgrund dessen sind umfassende, möglichst detaillierte Angaben für die einzelnen Kriterien dieses Leistungsbereiches angezeigt.



Positiv zu werten ist, dass 45 % der untersuchten Baubeschreibungen im Leistungsbereich „Baukonstruktion“ im Wesentlichen vollständig sind, weitere 47 % der Beschreibungen entsprechen den Mindestanforderungen durchgängig, d. h. die Informationen in über 90 % der Baubeschreibungen sind in diesem für die Qualität, Dauerhaftigkeit, Tragfähigkeit und Energieeffizienz insbesondere der Gebäudehülle wichtigen Leistungsbereich ausreichend und besser.

Insbesondere die Teilbereiche zu Außenwänden, Dächern und Fenstern und deren Unterpunkte tragen dieser positiven Bewertung Rechnung. Auch die statischen Anforderungen an die einzelnen Bauteile sind zumeist sehr detailliert beschrieben. Diese Teilbereiche bieten den Bauherren in ca. 70 – 80 % der ausgewerteten Baubeschreibungen ausreichende Informationen für ihr Bauvorhaben, was wiederum die Bauqualität positiv beeinflussen kann.

## 3.6 Innenausbau

Im Folgenden wird die Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Innenausbau“ erläutert. Das detaillierte Ergebnis der ausgewerteten 100 Baubeschreibungen zum Leistungsbereich „Innenausbau“ wird in der Grafik der Abb. 15 dargestellt.

Laut Art. 249 § 2 EGBGB muss eine Baubeschreibung „gegebenenfalls die Beschreibung des Innenausbaus“ enthalten. Der Innenausbau ist demzufolge oftmals nicht Teil der Baubeschreibung, die erforderlichen Leistungen werden dann in Eigenleistung erbracht.

66 % bzw. 2/3 der ausgewerteten Baubeschreibungen betreffen nicht unterkellerte Gebäude, es werden daher keine Aussagen zu den Kellerwänden getroffen. In 27 % der ausgewerteten Baubeschreibungen ist das Material der Wandoberflächen der Kellerwände ausreichend bzw. umfassend beschrieben, in den übrigen 7 % fehlen die Informationen komplett bzw. sind unvollständig. In den Baubeschreibungen, in denen die Oberflächengestaltung der Kellerwände vereinbart worden ist, sind die Angaben meist ausreichend oder umfassend.

Das gleiche gilt für die Oberflächengestaltung der Innenwände: Wenn vereinbart, dann sind die Angaben in 89 von 93 Fällen ausreichend oder umfassend. Auch die Aussagen zu Innentreppen und zu Innentüren sind jeweils in über der Hälfte der Baubeschreibungen umfassend und bei jeweils rund 1/4 ausreichend. Nur ein geringer Teil der Baubeschreibungen trifft zu diesen beiden Punkten keine oder unzureichende Aussagen.

Für die Bauvorhaben der analysierten Baubeschreibungen sind nur in geringem Anteil Balkone / Dachterrassen oder Vordächer vorgesehen. Werden die Gebäude mit einem Balkon / einer Dachterrasse geplant (29 von 100 Fälle), dann sind die Angaben nur in einer Baubeschreibung unvollständig. Bei den Vordächern sind 3 von 17 Baubeschreibungen nicht eindeutig.

### 3.6.1 Bewertete Leistungen im Detail

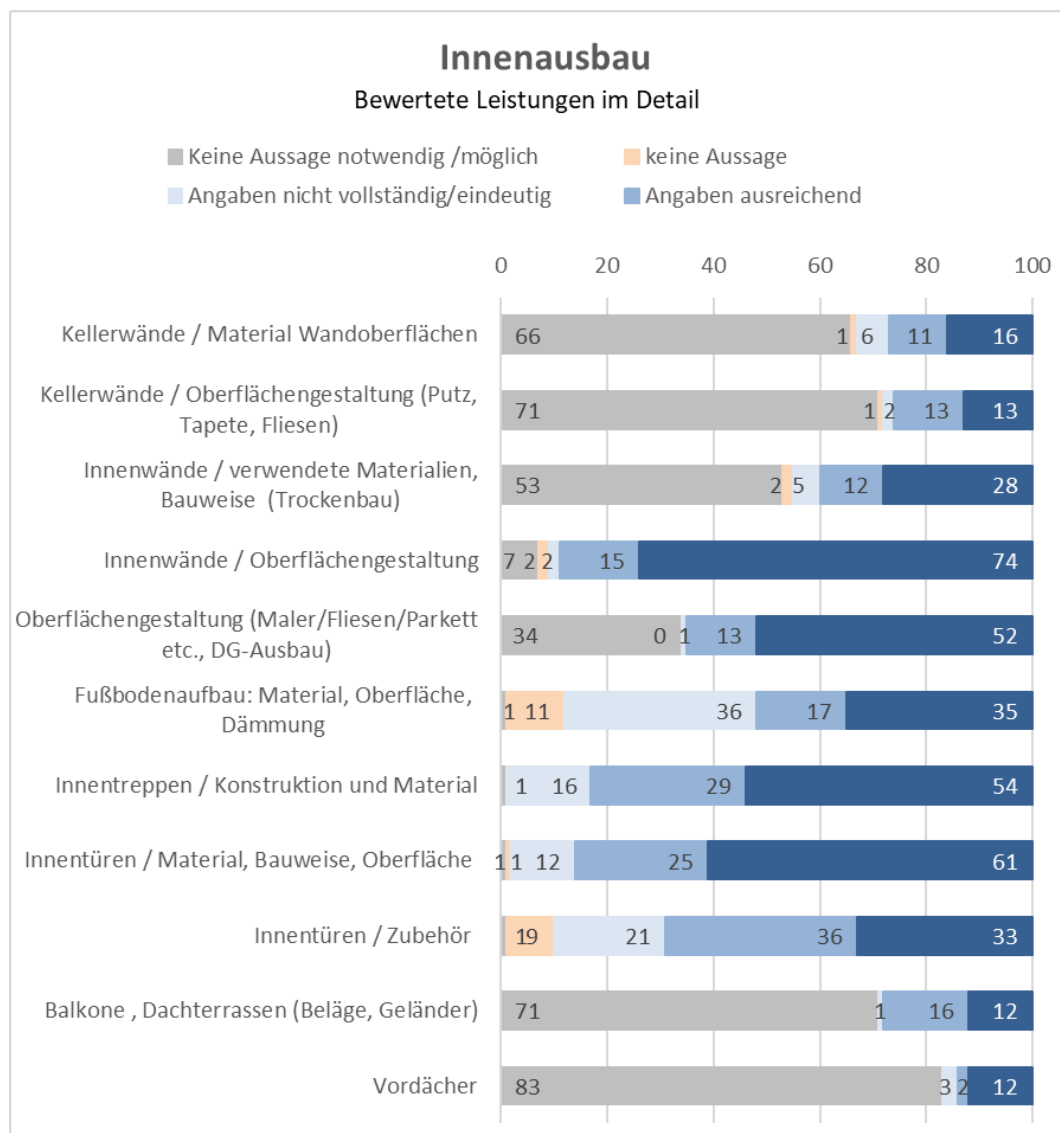


Abb. 15 Innenausbau: Bewertete Leistungen im Detail

### 3.6.2 Qualität der Informationen

Die Grafik der Abb. 16 zeigt die Qualität der Information für den Leistungsbereich **Innenausbau**.

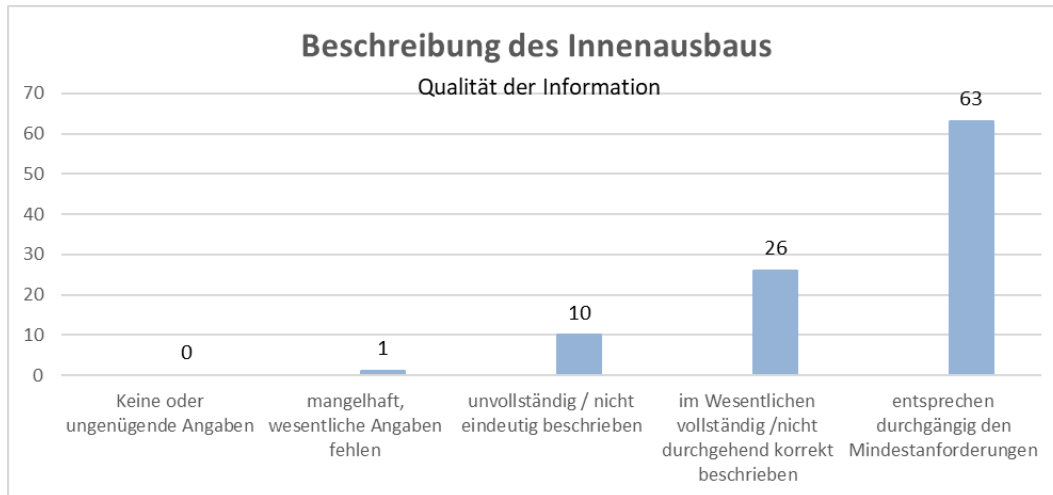


Abb. 16 Innenausbau: Qualität der Information

Der Leistungsbereich „Innenausbau“ ist bei fast 2/3 der analysierten Baubeschreibungen als durchgängig den Mindestanforderungen entsprechend zu bewerten, weitere 26 % sind im Wesentlichen vollständig. Das bedeutet, die in den Baubeschreibungen vereinbarten Leistungen zum Innenausbau wurden überwiegend so ausführlich beschrieben, dass der Verbraucher beurteilen kann, mit welchem Material in welcher Ausführung und ggf. in welchem Preissegment (Beispiel Innentüren) die Ausführung erfolgt.

Bei 11 % der Baubeschreibungen ist die Qualität der Information allerdings unzureichend oder schlechter zu bewerten. Dies ist insbesondere auf die Aussagen zum Fußbodenaufbau und Zubehör der Innentüren zurückzuführen. Bei diesen beiden Punkten fehlen bei knapp der Hälfte (Fußbodenaufbau) bzw. bei rund 40 % der Baubeschreibungen die Angaben bzw. sind unvollständig. Für Verbraucher ist in einem solchen Fall nicht ersichtlich, welche Leistungen genau vereinbart werden.

## 3.7 Rohinstallationen

### 3.7.1 Bewertete Leistungen im Detail

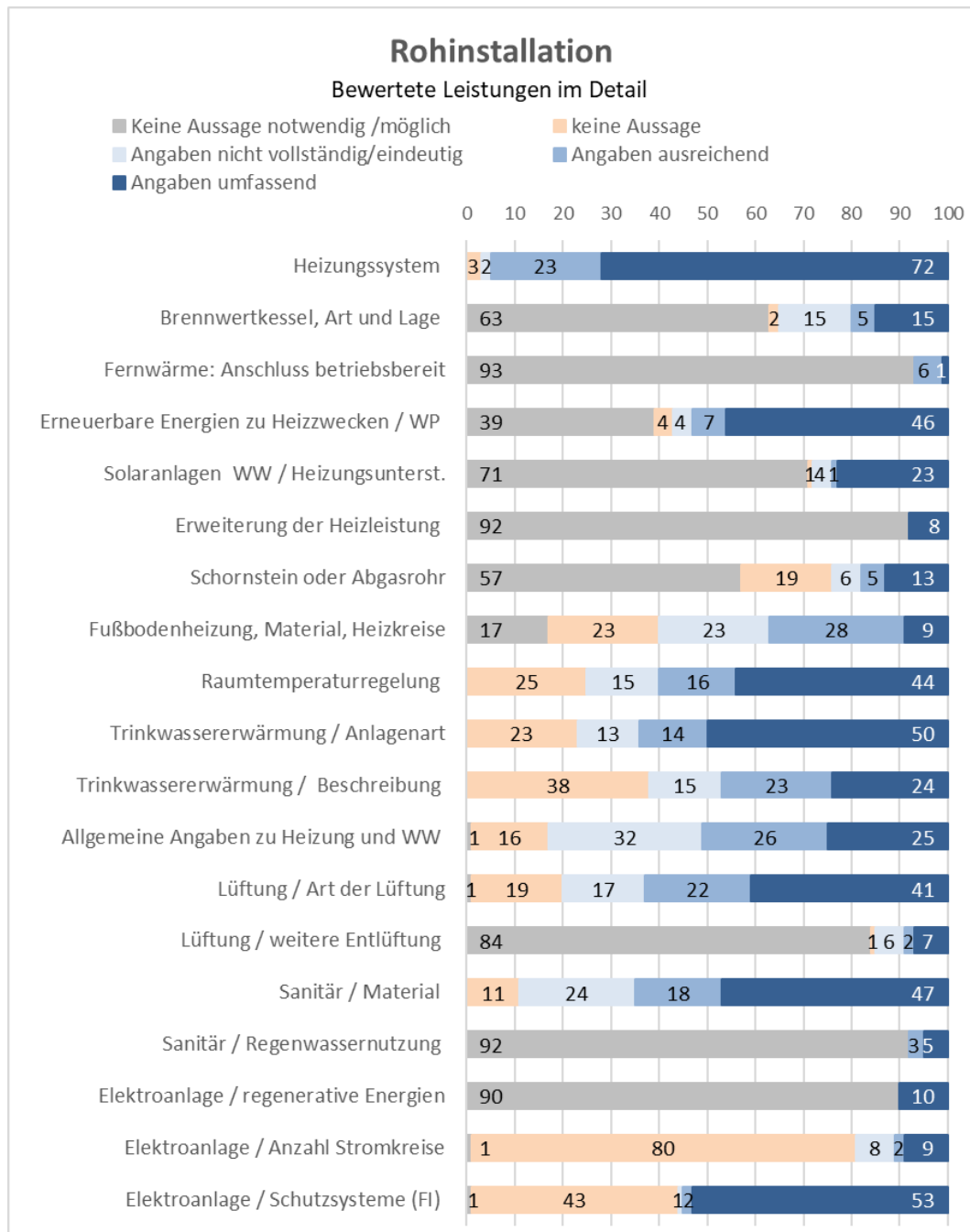


Abb. 17 Rohinstallation: Bewertete Leistungen im Detail

Die detaillierten Ergebnisse der ausgewerteten 100 Baubeschreibungen zur „Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen“, kurz Rohinstallation, sind in der Grafik der Abb. 17 dargestellt. Als Rohinstallation wird üblicherweise der Bautenstand bezeichnet, wenn sämtliche Leitungen für Heizung, Sanitär und Elektro, die unter Putz, im Estrichaufbau oder in Trockenbaukonstruktionen verlegt werden müssen, fertiggestellt sind.

In diesem Leistungsbereich ist zu beachten, dass nicht alle aufgeführten Kriterien gleichzeitig Anwendung finden können. Als Beispiel sei die Heizungsanlage genannt. Die Wärmeerzeugung kann mithilfe zahlreicher unterschiedlicher Methoden bzw. Energiequellen erfolgen, beispielsweise über Fernwärme oder regenerative Energien. Da in einem Gebäude immer nur ein System zur Anwendung kommen kann, werden hier nicht alle Kriterien gewertet.

Die Aussagen, die zum Heizungssystem und der jeweiligen Heizungsanlage getroffen werden, sind zu großen Teilen ausreichend oder umfassend beschrieben und bieten eine gute Informationsgrundlage für den Bauherrn. Dies gilt insbesondere für die Bauvorhaben, die mit Fernwärme oder erneuerbaren Energien (z. B. über Wärmepumpen) beheizt werden. Hierzu geben die ausgewerteten Baubeschreibungen überwiegend ausreichende oder umfassende Angaben.

Aussagen zur Raumtemperaturregelung fehlen in 25 % der Baubeschreibungen komplett, in 15 % der Beschreibungen sind die Angaben unvollständig. In den übrigen 60 % der Baubeschreibungen sind die Aussagen umfassend bzw. ausreichend.

Ähnliche Zahlen liegen zum Kriterium Lüftung vor. Die Art der Lüftung gibt an, ob das Gebäude durch die klassische Fensterlüftung belüftet wird, oder ob eine Ventilator gestützte Lüftung mit / ohne Wärmerückgewinnung vorgesehen ist. Hierzu geben 63 % der ausgewerteten Baubeschreibungen ausreichende oder umfassende Angaben, während 37 % keine oder nur unvollständige Aussagen liefern.

Bei den Informationen zu Regenwassernutzung und Photovoltaikanlagen (sofern diese Maßnahmen für das jeweilige Bauvorhaben vorgesehen sind) ist dagegen festzustellen, dass die ausgewerteten Baubeschreibungen durchgängig ausreichende oder umfassende Angaben machen.

Zum Schutzsystem der Elektroanlage (FI-Schutz) gibt es in 55 % der Baubeschreibungen ausreichende oder umfassende Angaben, in den übrigen Beschreibungen sind die Angaben entweder nicht vollständig oder fehlen komplett. Da der übliche Leitungsschutz nur die Leitungen vor Überlastung, nicht aber den Nutzer vor einem lebensgefährlichen Stromschlag schützt, ist darüber hinaus ein FI-Schutzschalter zu installieren. Dies sollte auch in der Baubeschreibung berücksichtigt und nicht unerwähnt vorausgesetzt werden.

## 3.7.2 Top 5

Einige gewichtige Kriterien der angebotenen Leistungen wurden einer Tiefenbetrachtung unterzogen, den Top 5:

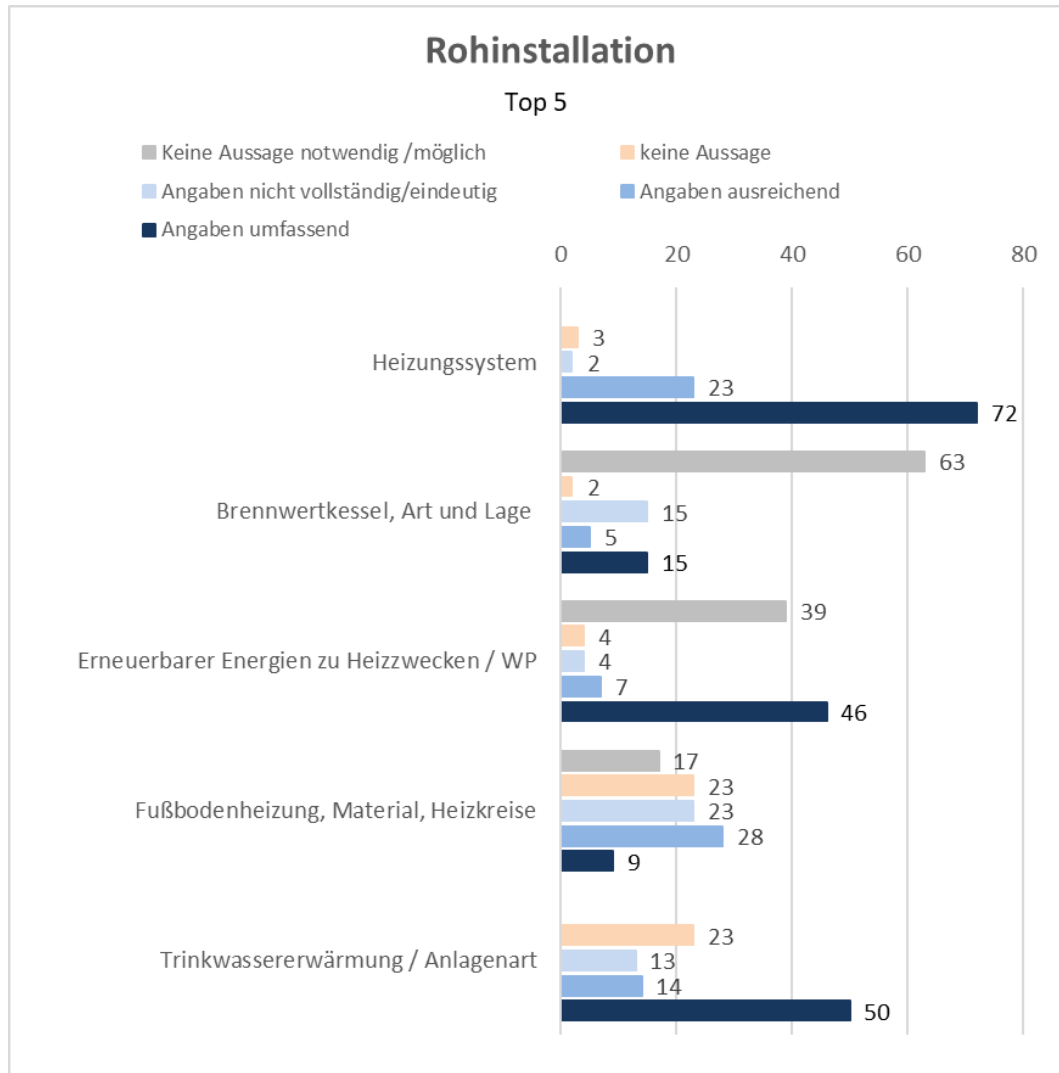


Abb. 18 Rohinstallation: Top 5

### 3.7.2.1 Heizungssystem

Die Angaben zum Heizungssystem sind in 23 % der ausgewerteten Baubeschreibungen ausreichend und in 72 % der Beschreibungen umfassend, dies stellt ein gutes Ergebnis dar. Nur in 5 % der Baubeschreibungen sind die Angaben unzureichend oder fehlen komplett.

Ein Bauherr sollte genau wissen, wie sein Bauvorhaben beheizt und wie das Warmwasser bereitet wird. Wird beispielsweise ein Bauvorhaben mit fossilen Brennstoffen beheizt, so ist ein Teil der Energie mittels erneuerbarer Energien (EE-WärmeG / GEG) zu erzeugen. Sollen KfW-Mittel in Anspruch genommen werden, können die Anforderungen in der Regel nicht mit einer Heizungsanlage erfüllt werden, die mit fossilen Brennstoffen betrieben wird. Dies ist zu beschreiben.

#### 3.7.2.2 Art und Lage des Kessels

Aus den vorliegenden Baubeschreibungen geht hervor, dass in 37 % der betreffenden Bauvorhaben eine Beheizung mit fossilen Brennstoffen vorgesehen ist. In rund der Hälfte der Fälle werden ausreichende oder umfassende Aussagen hinsichtlich der Art und Lage des Brennwertkessels getroffen, für die Hälfte sind die Angaben in den Baubeschreibungen unvollständig oder fehlen komplett. In rund 2/3 aller ausgewerteten Baubeschreibungen ist die Lage des Kessels dagegen völlig unklar. Auch detaillierte Angaben zum Kessel selbst und zur Abgasanlage fehlen oft.

#### 3.7.2.3 Nutzung erneuerbarer Energien (Wärmepumpe)

Aus den vorliegenden Baubeschreibungen geht hervor, dass in 61 % der betreffenden Bauvorhaben eine Beheizung mit einer Wärmepumpe vorgesehen ist. In der überwiegenden Mehrzahl dieser Fälle werden dem Verbraucher umfassende bzw. ausreichende Angaben zu den Wärmepumpen geliefert. Nur in 8 Beschreibungen fehlen die Informationen komplett bzw. sind unvollständig.

Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Gebäudebeheizung, z.B. mittels Wärmepumpen ist mittlerweile technischer Standard. Trotzdem gibt es zwischen den einzelnen Systemen und Herstellern erhebliche Unterschiede, insbesondere in der Effizienz. Wärmepumpen sind an die gestellten Anforderungen durch das Gebäude, die Gegebenheiten vor Ort und die Nutzer anzupassen. Umso wichtiger ist eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen, für das Bauvorhaben geplanten Technik. Die meisten Baubeschreibungen bieten dem Verbraucher diese Informationen.

#### 3.7.2.4 Fußbodenheizung

Aus den vorliegenden Baubeschreibungen geht hervor, dass in 83 % der betreffenden Bauvorhaben eine Fußbodenheizung vorgesehen ist. Die Angaben zu diesem Bauteil sollten u. a. detaillierte Aussagen über Material, Anzahl der Heizkreise und Einzelraumregelung enthalten. In rund der Hälfte der betreffenden Baubeschreibungen ist dies auch der Fall, während die übrigen Baubeschreibungen dazu keine oder nur unvollständige Aussagen enthalten.

### 3.7.2.5 Trinkwassererwärmung

Wohngebäude benötigen Warmwasser. Die Warmwasserbereitung kann zentral über die Heizungsanlage oder dezentral erfolgen. Trotz der Relevanz dieser Informationen werden in über 1/3 der ausgewerteten Baubeschreibungen keine oder nur unvollständige Aussagen darüber getroffen, wie die Warmwasserbereitung im Gebäude erfolgt. Trotzdem muss hervorgehoben werden, dass mit 50 % immerhin die Hälfte der Baubeschreibungen diese Angaben umfassend liefert. Weitere 14 % der Baubeschreibungen enthalten ausreichende Angaben.

### 3.7.3 Qualität der Informationen

Die folgende Grafik zeigt die Qualität der Information zu diesem Leistungsbereich:

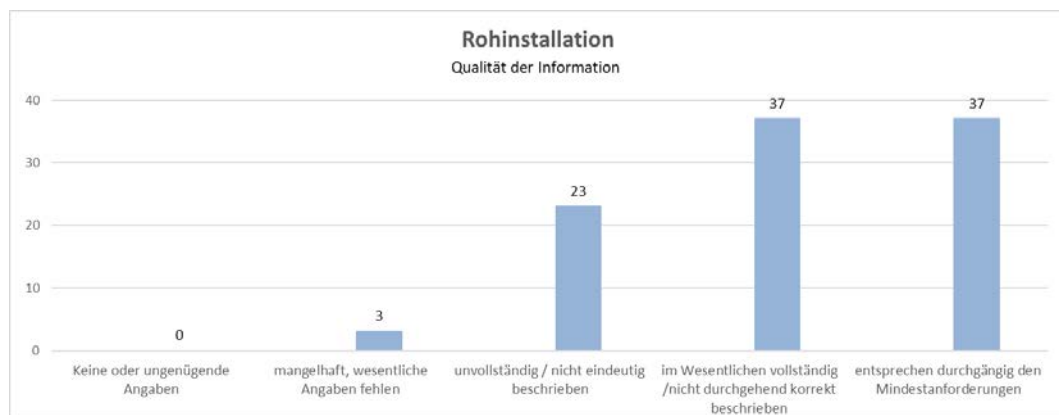


Abb. 19 Rohinstallation: Qualität der Information

Insgesamt ist die Qualität der Information für den Leistungsbereich **Rohinstallation** als gut zu bewerten. 37 % der Baubeschreibungen entsprechen den Mindestanforderungen, weitere 37 % sind im Wesentlichen vollständig. Nur bei rund 1/4 der Baubeschreibungen sind die Informationen unvollständig.

Insbesondere vor dem Hintergrund stetig steigender Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden erlangt die Anlagentechnik und dabei im Besonderen die Heiztechnik eine immer größere Bedeutung. Insofern ist positiv zu bewerten, dass die ausgewerteten Baubeschreibungen zu großen Teilen mindestens ausreichende Informationen bieten. In den Teilbereichen Trinkwassererwärmung, Fußbodenheizung und Temperaturregelung bestehen bei einem Teil der Beschreibungen noch Defizite. Insgesamt aber bietet sich dem Verbraucher hier ein positives Bild, denn es werden überwiegend alle notwendigen Informationen geliefert, die die Rohinstallation des jeweiligen Bauvorhabens betreffen.



## 3.8 Qualitätsmerkmale

Diesen Angaben zu Qualitätsmerkmalen muss das jeweilige Gebäude oder der Umbau genügen. Gemeint sind aus diesseitiger Sicht Eigenschaften aus allen bewerteten Leistungsbereichen, also aus den Bereichen Allgemeine Objektangaben, Planung, Bauleitung, Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Rohbauarbeiten, Ausbauarbeiten, Haustechnische Anlagen, Ausstattung, Außenanlagen, wie z. B. Effizienzstandard, Materialqualitäten, Ausbaustandard, Ausstattung. Zu diesen Angaben zählen u.a. Toleranzen, Oberflächenqualitäten, Beschreibung von Naturbaustoffen, Schallschutzstandards, Angaben zu Wartungsfugen, Wartung und Gewährleistung.

Zu den Qualitätsmerkmalen der hier analysierten Baubeschreibungen wird im Rahmen dieser Studie keine Aussage getroffen. Die Qualitätsmerkmale ergeben sich nicht allein aus der Baubeschreibung, sondern aus allen für das zu errichtende Gebäude relevanten Unterlagen. Der vorliegenden Studie liegen ausschließlich Baubeschreibungen zugrunde. Insofern kann die Auswertung der Qualitätsmerkmale allein auf Grundlage der Baubeschreibungen nicht objektiv erfolgen. Obwohl dieses Kriterium verpflichtender Bestandteil der Baubeschreibung ist, wird im Rahmen dieser Studie auf die Auswertung verzichtet.

## 3.9 Endinstallationen und Außenanlagen

Im folgenden Kapitel wird die Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Endinstallation und Außenanlagen“, erläutert.

### 3.9.1 Bewertete Leistungen im Detail

Die detaillierten Ergebnisse zur „Beschreibung der Sanitärobjekte, Armaturen, Elektroanlage, Installationen, Informationstechnologie und Außenanlagen“, kurz Endinstallation, ist in der Grafik der Abb. 20 dargestellt.

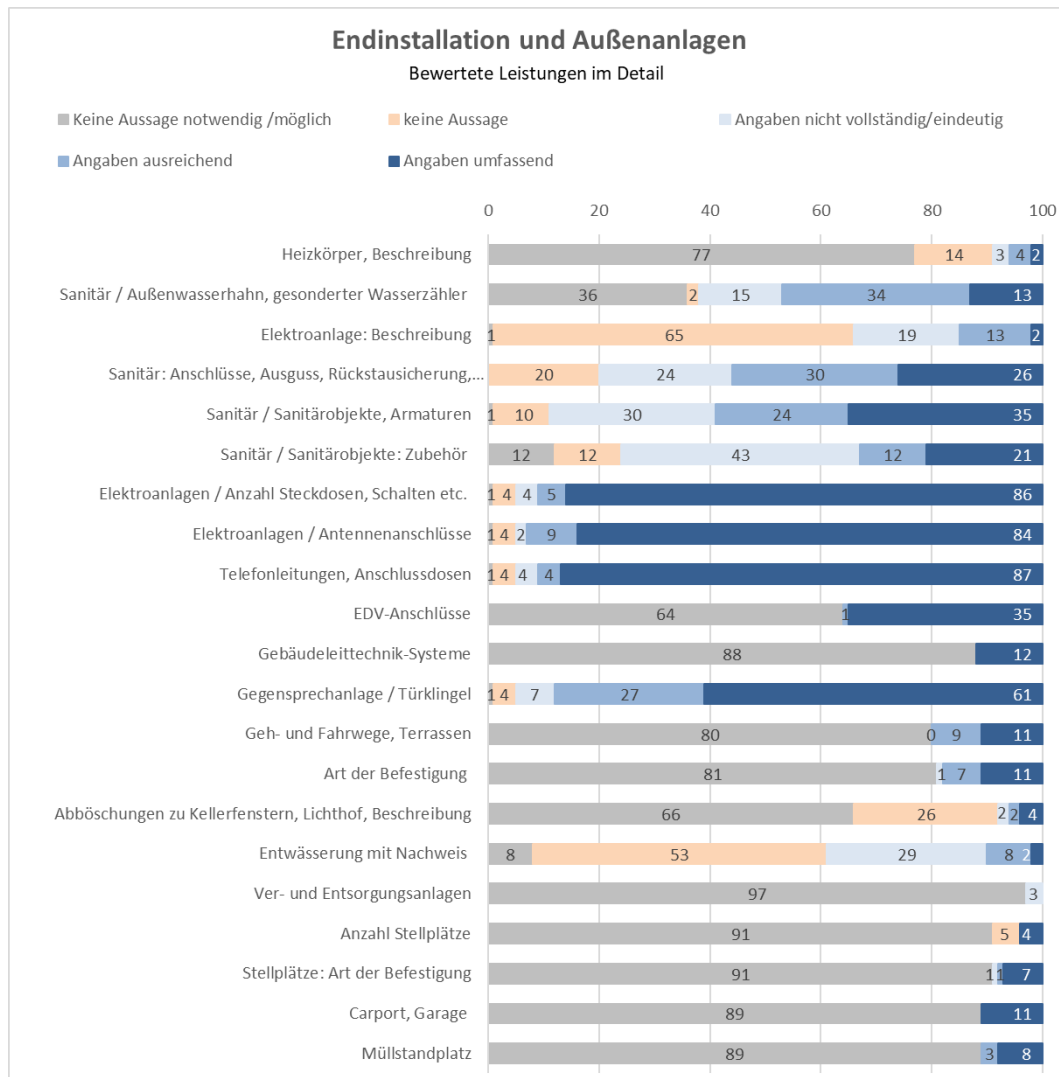


Abb. 20 Endinstallation und Außenanlagen: Bewertete Leistungen im Detail

Dieser Leistungsbereich umfasst die komplette Endinstallation für die Anlagentechnik sowie die Außenanlagen. Der Teilbereich Außenanlagen wird in rund 90 % der ausgewerteten Baubeschreibungen nicht erwähnt und in diesen Fällen auch nicht gewertet. In den übrigen Fällen wurden fast ausschließlich umfassende bzw. ausreichende Aussagen getroffen. Insgesamt fließt der Teilbereich Außenanlagen nicht in die Gesamtbewertung ein.

Wie die Auswertung weiter zeigt, werden zu allen Kriterien, die die Elektroausstattung betreffen, in rund 90 % der Baubeschreibungen mindestens ausreichende, zumeist aber umfassende Aussagen getroffen. Beim Teilbereich der Sanitärausstattung ist dies differenzierter, hier sind die Angaben nur bei etwa 50 % der Baubeschreibungen als ausreichend oder umfassend zu bewerten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Angaben zum Leistungsbereich der Endinstallation in den meisten der ausgewerteten Baubeschreibungen als ausführlich zu bewerten sind.

## 3.9.2 Qualität der Informationen

Die folgende Grafik zeigt die Qualität der Information zu diesem Leistungsbereich:

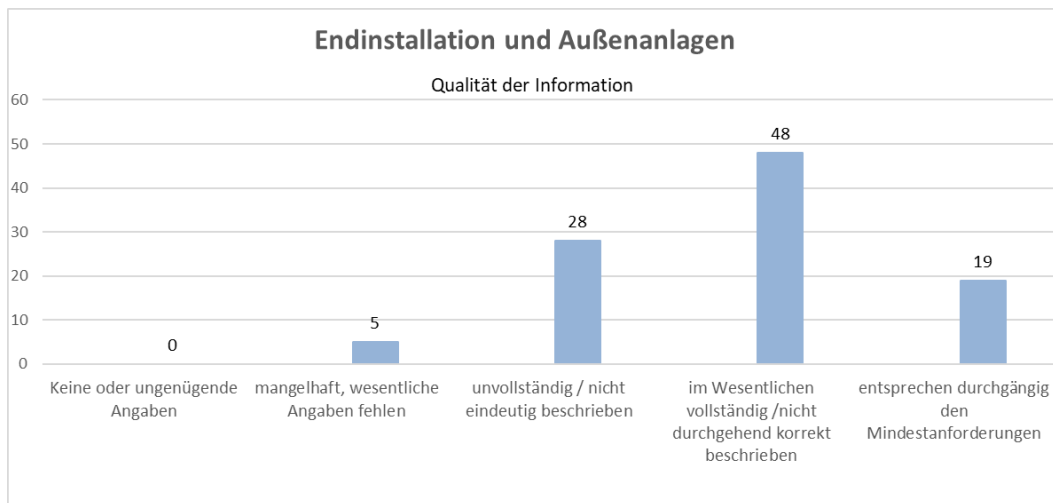


Abb. 21 Endinstallation und Außenanlagen: Qualität der Information

Beim Leistungsbereich **Endinstallation und Außenanlagen** ist die Qualität der Information, ähnlich wie beim Bereich der Rohinstallation, insgesamt als gut zu bewerten. 67 % der Baubeschreibungen sind im Wesentlichen vollständig oder entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen. Bei rund 1/3 der Baubeschreibungen sind die Informationen unvollständig bzw. ungenügend.

Es fällt auf, dass dieser Leistungsbereich in vielen der ausgewerteten Baubeschreibungen einen hohen Stellenwert einnimmt. Grund hierfür könnte das besondere Interesse der Bauherren an der Ausstattung ihres zukünftigen Eigenheims sein. Beispielsweise ist der Teilbereich der Elektro-Ausstattung (betrifft z. B. Steckdosen, Antennenanschlüsse und Telefon-Anschlussdosen) in rund 90 % der Baubeschreibungen ausreichend oder umfassend und vor allem ausführlich beschrieben. In über 60 % der Baubeschreibungen wurden zudem ausreichende bzw. umfassende Angaben zu den Sanitärobjekten und Armaturen gemacht. Auch hier war die Beschreibung häufig sehr ausführlich.

Ebenso auffällig ist, dass auf die Außenanlagen in den wenigsten Baubeschreibungen eingegangen wird. Ist die Ausführung der Außenanlagen allerdings vereinbart, so sind die Aussagen zumeist ausreichend oder entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen.

Zusammenfassend lässt sich werten, dass der Verbraucher zu diesem Leistungsbereich in einem Großteil der Baubeschreibungen ausreichende Informationen zu seinem Bauvorhaben erhält.

## 3.10 Zeitpunkt der Fertigstellung

Gemäß Art. 249 EGBGB muss die Baubeschreibung verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung eines Bauwerks enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, müssen zumindest Angaben zur Dauer angegeben sein.

### 3.10.1 Bewertete Leistungen im Detail

Der Leistungsbereich „Zeitpunkt der Fertigstellung“ umfasst die Kriterien „Fertigstellungszeitpunkt“ oder „Dauer / Baubeginn“, die je nach Bauvorhaben alternativ angegeben werden können. Beide Kriterien wurden als ausreichend und mit jeweils 100 % bewertet, wenn dazu Aussagen getroffen wurden.

Das detaillierte Ergebnis der 100 ausgewerteten Baubeschreibungen zum Leistungsbereich „Zeitpunkt der Fertigstellung“ wird in der Grafik der Abb.22 dargestellt.

Die Grafik zeigt, dass in 77 % der ausgewerteten Baubeschreibungen keine Aussage zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes getroffen wurde. Mehr als 3/4 dieser Baubeschreibungen entsprechen insofern nicht dem gültigen Baurecht.

Lediglich 13 % bzw. 10 % der ausgewerteten Baubeschreibungen enthalten umfassende Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt bzw. zur Dauer der Baumaßnahme.

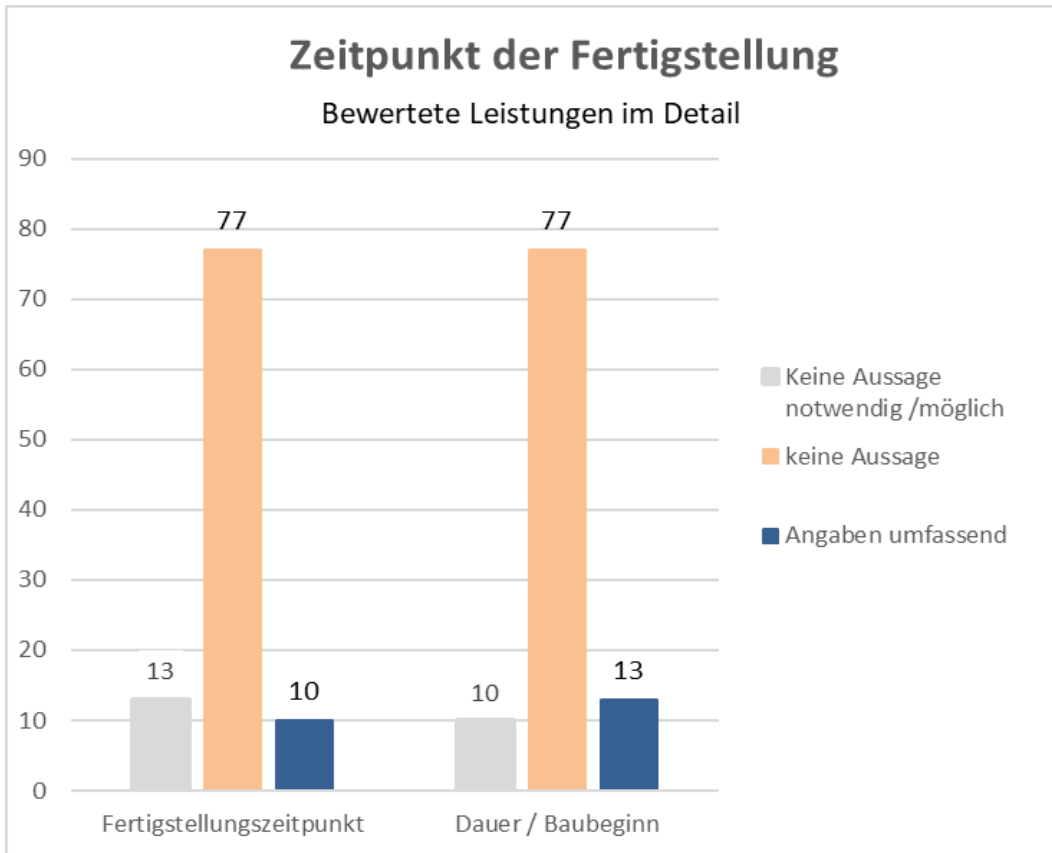


Abb. 22 Zeitpunkt der Fertigstellung: Bewertete Leistungen im Detail

### 3.10.2 Qualität der Informationen

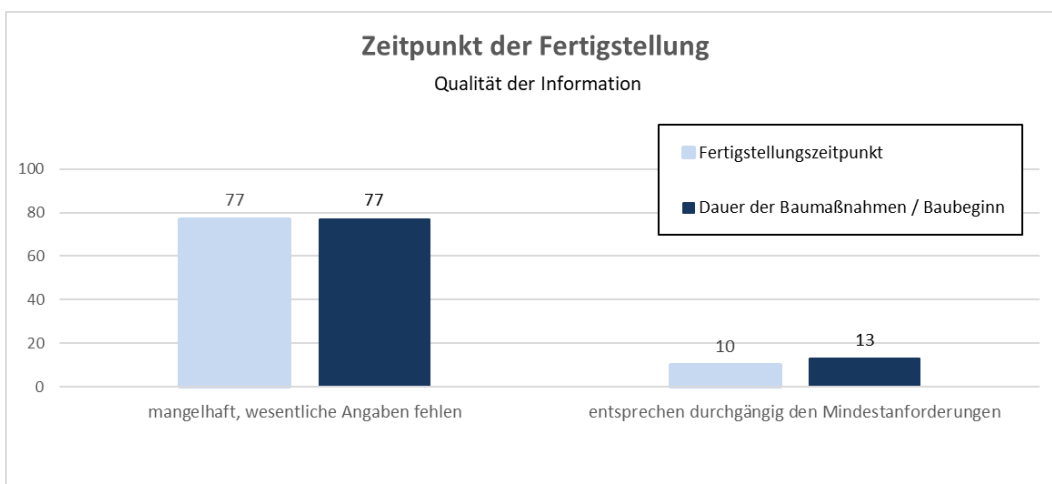


Abb. 23 Zeitpunkt der Fertigstellung: Qualität der Information

Die Grafik der Abb. 23 zeigt die Qualität der Information für den Leistungsbereich **Zeitpunkt der Fertigstellung**. 77 % der Baubeschreibungen sind aufgrund fehlender Aussagen mit mangelhaft zu bewerten. Nur 23 % der Baubeschreibungen enthalten Aussagen hierzu, entweder zum Fertigstellungszeitpunkt oder zur Dauer der Baumaßnahme, d.h., nur knapp 1/4 der ausgewerteten Baubeschreibungen enthält die vom Gesetzgeber geforderte verbindliche Aussage zum Zeitpunkt der Fertigstellung.

Allerdings ist davon auszugehen, dass zu diesem Punkt Aussagen im Vertrag getroffen werden. Da die vorliegende Studie ausschließlich Baubeschreibungen betrachtet, kann hierzu allerdings keine Aussage getroffen werden.

## 3.11 Notwendige Unterlagen

Dieser Leistungsbereich enthält Angaben zu der Herausgabe notwendiger Unterlagen (§ 650 n).

### 3.11.1 Bewertete Leistungen im Detail

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Herausgabe notwendiger Unterlagen (§ 650 n)“:

Bewertet wird in diesem Leistungsbereich die Herausgabe notwendiger Unterlagen nach § 650n BGB. Diese Unterlagen sind spätestens mit der Fertigstellung des Werks vom Unternehmer an den Verbraucher herauszugeben, soweit sie dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist. Allerdings ist die Herausgabe der notwendigen Unterlagen nicht Teil der Informationen, die eine Baubeschreibung zum Verbraucherbaupvertrag mindestens enthalten muss.

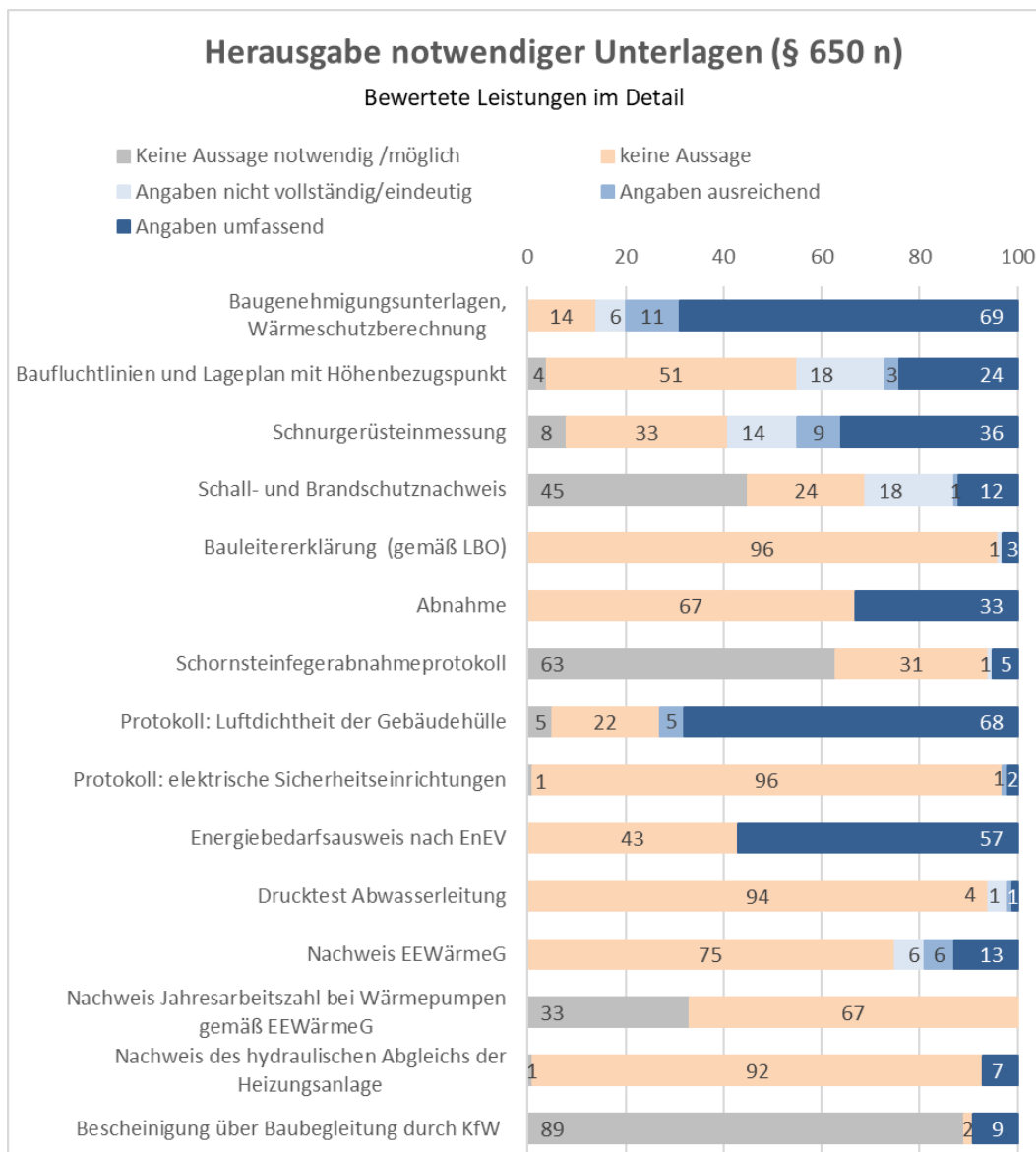


Abb. 24 Herausgabe notwendiger Unterlagen (§ 650n): Bewertete Leistungen im Detail

Wie die Auswertung zeigt, wird in den ausgewerteten Baubeschreibungen häufig keine Aussage zur Übergabe der notwendigen Unterlagen getroffen. Dazu zählen der Schall- und Brandschutznachweis (sofern erforderlich), die Bauleitererklärung und das Schornsteinfegerprotokoll für Gebäude mit Heizkesseln, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Des Weiteren fällt auf, dass in allen Baubeschreibungen für mit einer Wärmepumpe beheizte Bauvorhaben der Nachweis der Jahresarbeitszahl (JAZ) gemäß EEWärmeG fehlt. Da aus technischer Sicht die JAZ nicht im Vorfeld angegeben werden kann, sondern vielmehr eine statistische Messgröße im Nachhinein ist,

wurden die Baubeschreibungen zusätzlich hinsichtlich der Angabe der Leistungszahl, der sogenannten COP, geprüft. Die Ergebnisse wurden im Rahmen des JAZ-Parameters bewertet. Auch wird dem Bauherrn nur in 7 von 99 Baubeschreibungen (ein BV mit Beheizung über die Lüftungsanlage) die Übergabe des Nachweises zum hydraulischen Abgleich zugesichert. Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs ist verpflichtend. Die schriftliche Dokumentation zum Nachweis der Durchführung des hydraulischen Abgleiches (hydraulischer Nachweis) ist jedoch gemäß VOB/C - DIN 18380 eine besondere Leistung und ausdrücklich zu vereinbaren. Für KfW-geförderte Bauvorhaben ist dieser Nachweis erforderlich.

### 3.11.2 Top 5

Zur Tiefenbetrachtung wurden einige wesentliche Kriterien einer tieferen Betrachtung unterzogen, den Top 5:

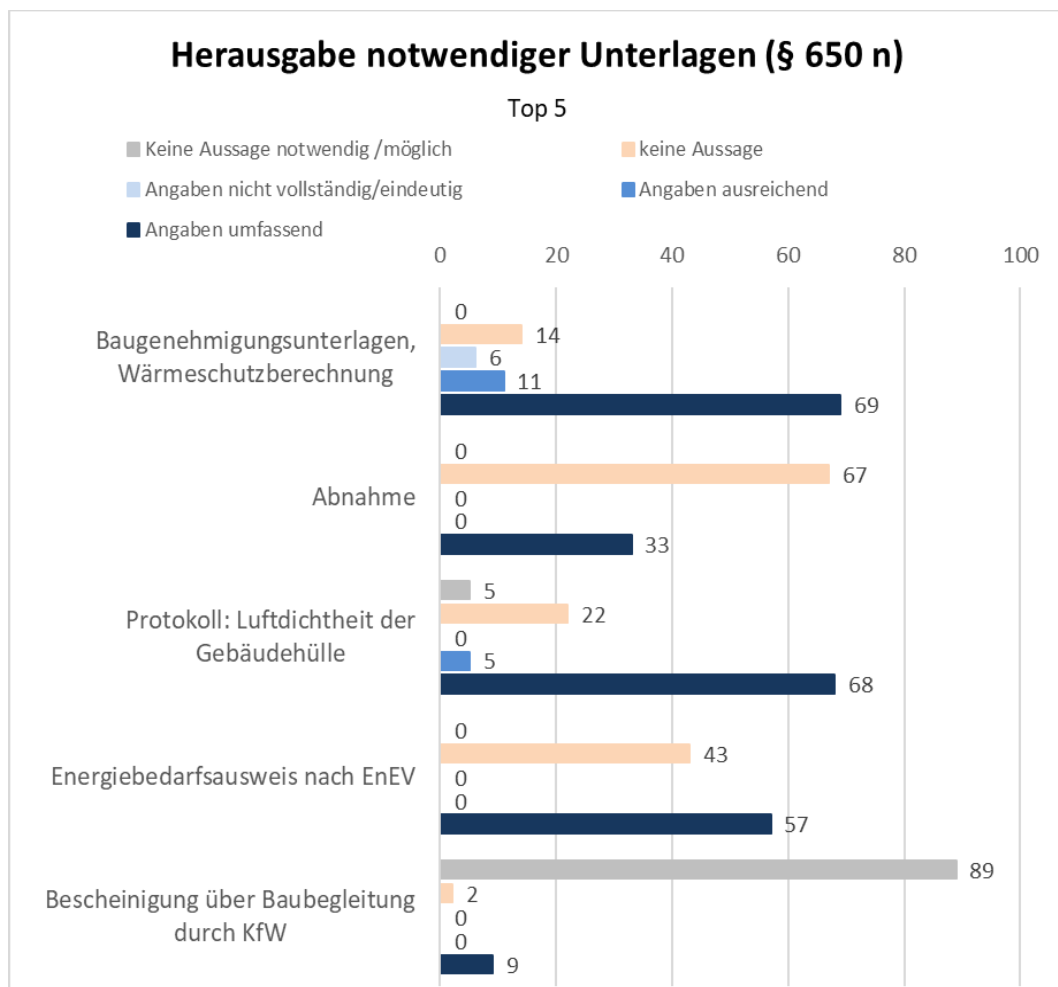


Abb. 25 Herausgabe notwendiger Unterlagen (§ 650n): Top 5



### 3.11.2.1 Baugenehmigungsunterlagen

Baurecht ist Sache der Bundesländer, aus diesem Grund unterscheiden sich die geforderten Unterlagen zum Bauantrag in den einzelnen Bundesländern. Zu den Baugenehmigungsunterlagen zählen beispielsweise die Statik, die Prüfstatik (so weit nach LBO gefordert) und die Wärmeschutzberechnung.

Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass 69 % der Baubeschreibungen mit umfassenden Angaben darauf hinweisen, dem Bauherrn die Baugenehmigungsunterlagen zu übergeben, in 11 % der Beschreibungen sind die Angaben dazu ausreichend. In 6 % der Baubeschreibungen sind die Angaben nicht vollständig, bei 14 % fehlen diese vollständig.

Fehlende Baugenehmigungsunterlagen können insofern kritisch sein, da in einigen Bundesländern Bauherrn verpflichtet sind, die jeweilige Baugenehmigung, geprüfte Bauvorlagen, bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen der Bauaufsichtsbehörden auf Verlangen vorzulegen.

### 3.11.2.2 Abnahme

Die Abnahme bei Neubauvorhaben ist ein wichtiger Meilenstein im Bauablauf. Mit der Abnahme bestätigt der Bauherr, dass das Gebäude gemäß den Vorgaben in der Baubeschreibung und dem Bauvertrag fertiggestellt ist. Nach einer Bauabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist.

In den hier ausgewerteten Baubeschreibungen ist nur bei 1/3 der Bauvorhaben eine Abnahme beschrieben, 67 % treffen dazu keine Aussage. Dies ist aufgrund der Relevanz und der möglichen rechtlichen Folgen für Verbraucher als kritisch zu bewerten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Wahrscheinlichkeit besteht, dass die Durchführung der Abnahme ggf. in anderen Teilen des Bauvertrages geregelt wird.

### 3.11.2.3 Protokoll: Luftdichtheit der Gebäudehülle

Ob eine Luftdichtheitsmessung durchzuführen ist, hängt vom jeweiligen EnEV-Nachweis und dessen Anforderungen ab. Trotzdem ist die Luftdichtheitsmessung für Neubauvorhaben durchaus sinnvoll. Verpflichtend ist die Messung für Neubauten mit Lüftungsanlage, für die KfW-Fördermittel beantragt wurden. In diesem Fall benötigt der Bauherr das Messprotokoll zum Nachweis.

Die entsprechende Auswertung der Baubeschreibungen zeigt folgendes Bild: Für rund 3/4 der Bauvorhaben sind die Angaben dazu umfassend bzw. ausreichend, in 22 % der Baubeschreibungen wird keine Angabe zur Übergabe des Prüfprotokolls der Luftdichtheit der Gebäudehülle gemacht. In diesem Fall ist für die Verfasser der Studie nicht ersichtlich, ob eine Messung überhaupt angezeigt ist.

### 3.11.2.4 Energiebedarfsausweis nach EnEV

Gemäß § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen – Absatz 1) der aktuellen EnEV hat der Bauherr bei Errichtung eines Gebäudes sicherzustellen, dass nach Gebäudefertigstellung ein Energieausweis erstellt wird. Dieser ist der jeweils zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

In 57 % der ausgewerteten Baubeschreibungen wird die Herausgabe des Energieausweises angegeben, in 43 % ist dies nicht der Fall.

### 3.11.2.5 Bescheinigung über Baubegleitung durch KfW

Die KfW-Bestätigungen und die dafür notwendige Baubegleitung durch einen Energieeffizienzexperten sind nicht Teil der Leistungen des Bauunternehmens. Sie wird von unabhängigen, von der *dena* (Deutsche Energie-Agentur) zugelassenen Sachverständigen durchgeführt und ist vom Bauherrn zu beauftragen. Trotzdem bieten diese Leistung 9 Unternehmen in ihrer jeweiligen Baubeschreibung an.

## 3.11.3 Qualität der Informationen

Die folgende Grafik zeigt die Qualität der Information zu diesem Leistungsbereich:

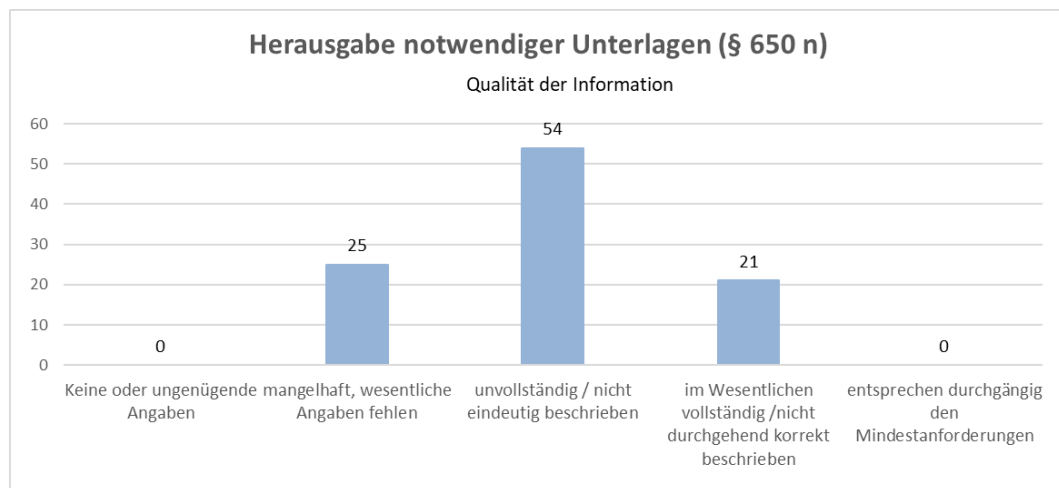


Abb. 26 Herausgabe notwendiger Unterlagen (§ 650n): Qualität der Information

In diesem Leistungsbereich ist die Qualität der Information nicht eindeutig. Auffällig ist, dass keine der Baubeschreibungen durchgängig den Mindestanforderungen entspricht. Bei einigen notwendigen Unterlagen ist es mittlerweile üblich, dass der Bauherr diese erhält, wie z. B. die Baugenehmigungsunterlagen, das Protokoll zur Luftdichtheitsmessung zum Nachweis der Luftdichtheit der Gebäudehülle oder den Energiebedarfsausweis. (Laut EnEV § 16 hat bei Errichtung eines Gebäudes der

Bauherr sicherzustellen, dass nach Gebäudefertigstellung ein Energieausweis erstellt wird.). Andere, relevante Unterlagen, wie beispielsweise der Nachweis EE-WärmeG<sup>6</sup> oder zukünftig GEG<sup>7</sup>, sind ebenso nachzuweisen und herauszugeben, finden aber bisher selten Erwähnung.

Zusammenfassend ist die Qualität der Information in diesem Leistungsbereich bei über 50 % als nicht eindeutig beschrieben zu bewerten. Rund 1/5 sind besser, 25 % der Baubeschreibungen sind in diesem Bereich als unzureichend zu bewerten.

## 3.12 Zusätzliche Unterlagen und Nachweise

Dieser Leistungsbereich enthält Angaben zur Herausgabe von Unterlagen und Nachweisen, die über die öffentlich-rechtlich geforderten Anforderungen hinaus zur Ausführung und Dokumentation der Qualität relevant sind und damit wesentliche Informationen enthalten, die für die Bauherren zur Beurteilung und Vergleichbarkeit relevant sind.

---

<sup>6</sup> Das EEWärmeG (Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz) fordert den Nachweis, dass der Mindestanteil am Wärmeenergiebedarf durch die gewählte oder die gewählten kombinierten Energiequellen auch tatsächlich erreicht wird.

<sup>7</sup> Zukünftig wird hier das GEG (Gebäudeenergiegesetz) relevant sein, dass – geplant – am 1.10.2020 in Kraft tritt.

### 3.12.1 Bewertete Leistungen im Detail

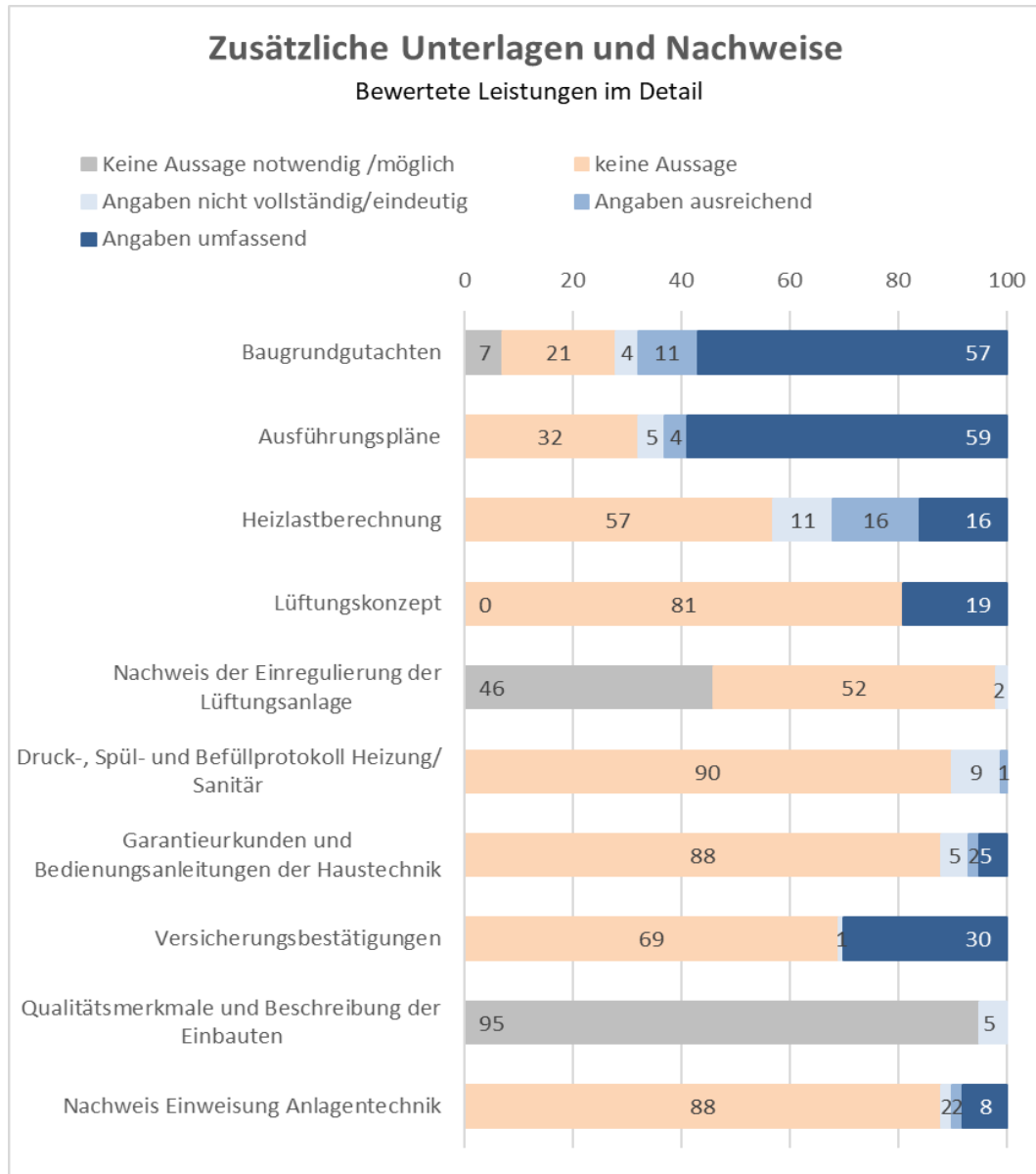


Abb. 27 Zusätzliche Unterlagen und Nachweise: Bewertete Leistungen im Detail

Bewertet werden in diesem Leistungsbereich die Unterlagen und Nachweise, die für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes nicht zwingend, nach Art. 249 § 2 EGBGB nicht gefordert, für Verbraucher aber ggf. relevant bzw. empfohlen sein könnten.

Beispielsweise dient das Baugrundgutachten als wichtige Grundlage für die Planung und Errichtung eines Gebäudes. Vom Ergebnis ist u. a. die Gründung des

Gebäudes abhängig und gibt z. B. über die Tragfähigkeit des Baugrundes, sein Setzungsverhalten und Grundwasservorkommen Auskunft. Alle Risiken, die vom Baugrund ausgehen, trägt der Bauherr, also der Grundstückseigentümer. Insofern ist positiv zu werten, dass in über 2/3 der Baubeschreibungen ein Baugrundgutachten vorgesehen / beschrieben ist.

Auch die Ausführungspläne, nach denen das Gebäude letztendlich errichtet wird und die für den Verbraucher insofern relevant sind, werden laut Baubeschreibung in fast 2/3 der Fälle (63) ausgehändigt. In 37 Baubeschreibungen gibt es hierzu keine oder unvollständige Aussagen.

Bei der Heizlastberechnung handelt es sich um ein Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Wärmebedarfs eines Gebäudes. Die Heizlastberechnung, auch als Wärmebedarfsberechnung bezeichnet, ist Grundlage einer optimalen, energieeffizienten Planung eines Heizsystems. Zu den an den Bauherrn zu übergebenden Unterlagen zählt sie nur bei rund 1/3 der hier ausgewerteten Baubeschreibungen.

Zum Lüftungskonzept wurden in 81 Baubeschreibungen keine Angaben gemacht. Nur in 19 Baubeschreibungen war ein Lüftungskonzept vorgesehen. Gemäß „Lüftungsnorm“ DIN 1946-6 „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen“ ist für Neubauten (und unter bestimmten Bedingungen auch für Sanierungsmaßnahmen) ein Lüftungskonzept zu erarbeiten. Auch vor dem Hintergrund immer effizienterer Gebäude und immer dichter Gebäudehüllen ist ein fehlendes Lüftungskonzept als durchaus kritisch zu werten.

Ein Nachweis der Einregulierung der Lüftungsanlage wird auch bei vorhandener Lüftungsanlage nicht an den Bauherrn übergeben. Ebenso fehlen in fast allen Baubeschreibungen Aussagen zur Übergabe des Druck-, Spül- und Befüllprotokolls für Heizung / Sanitär.

Die Übergabe von Garantiekunden und Bedienungsanleitungen werden in 7 von 100 analysierten Baubeschreibungen geregelt. In 10 der 100 bewerteten Baubeschreibungen wird die Einweisung in die Anlagentechnik nachgewiesen.

Rund 1/3 der Auftragnehmer übergeben den Bauherrn eine Versicherungsbestätigung zur Betriebshaftpflicht (ggf. Bauwesen-, Rohbau-, Gewährleistungsversicherung). In 2/3 der Baubeschreibungen wird hierzu keine Aussage getroffen. Eine Betriebshaftpflichtversicherung schützt das Vermögen des Unternehmers und unter Umständen auch die Existenz des Unternehmens, die Bauleistungsversicherung versichert alle Schäden an bereits erbrachten Bauleistungen sowie dem gelagerten Baumaterial. Insofern bietet ein bestehender Versicherungsschutz des beauftragten Unternehmens auch dem Verbraucher einen gewissen Schutz; eine Versicherungsbestätigung ist für den Verbraucher insofern sinnvoll.

### 3.12.2 Qualität der Informationen

Die folgende Grafik der Abb. 28 zeigt die Qualität der Information für den Leistungsbereich **Zusätzliche Unterlagen und Nachweise**.

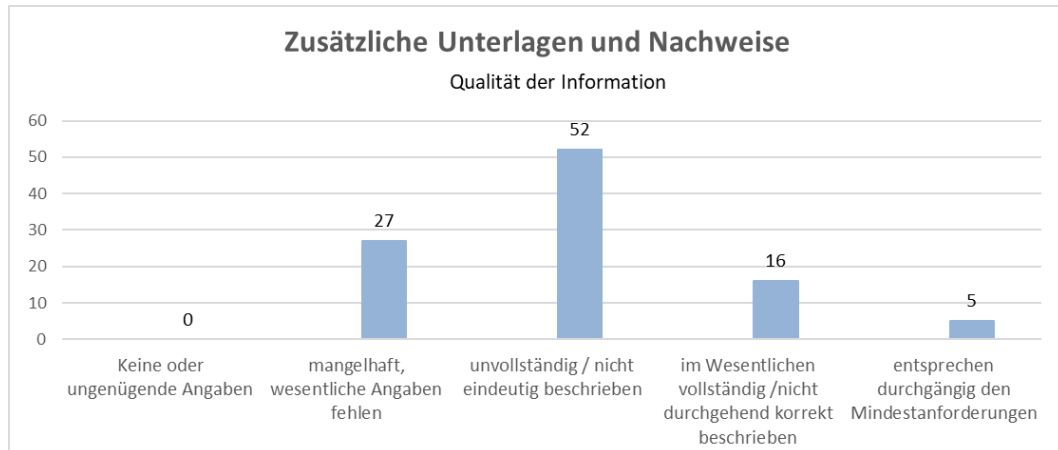


Abb. 28 Zusätzliche Unterlagen und Nachweise: Qualität der Information

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in knapp 80 % der bewerteten 100 Baubeschreibungen wesentliche Angaben in diesem Leistungsbereich fehlen oder diese unvollständig sind. Nur rund 20 % der Baubeschreibungen enthalten im wesentlichen vollständige bzw. den Mindestanforderungen entsprechende Angaben in diesem Bereich. Positiv fallen in diesem Leistungsbereich die Kriterien „Baugrundgutachten“ und „Ausführungspläne“ auf, hier werden die Unterlagen in jeweils rund 2/3 der Baubeschreibungen dem Bauherrn ausgehändigt.

Zusätzliche Unterlagen und Nachweise können an dieser Stelle nur eine Empfehlung sein. Allerdings können fehlende Nachweise und Unterlagen in der Praxis dazu führen, dass dem Bauherrn notwendige Nachweise, Bedienungsanleitungen oder Gewährleistungsbescheinigungen fehlen, um nach Baufertigstellung z. B. berechnete Gewährleistungsansprüche geltend machen zu können. Vor diesem Hintergrund werden sie den Mindestanforderungen zugeordnet.

# 4 Gesamtbewertung

Nachfolgend erfolgt die grafische Darstellung der Gesamtbewertung für alle Leistungsbereiche. Die Darstellung aller bewerteten Leistungsbereiche im Detail ist der Abb. 29 zu entnehmen.

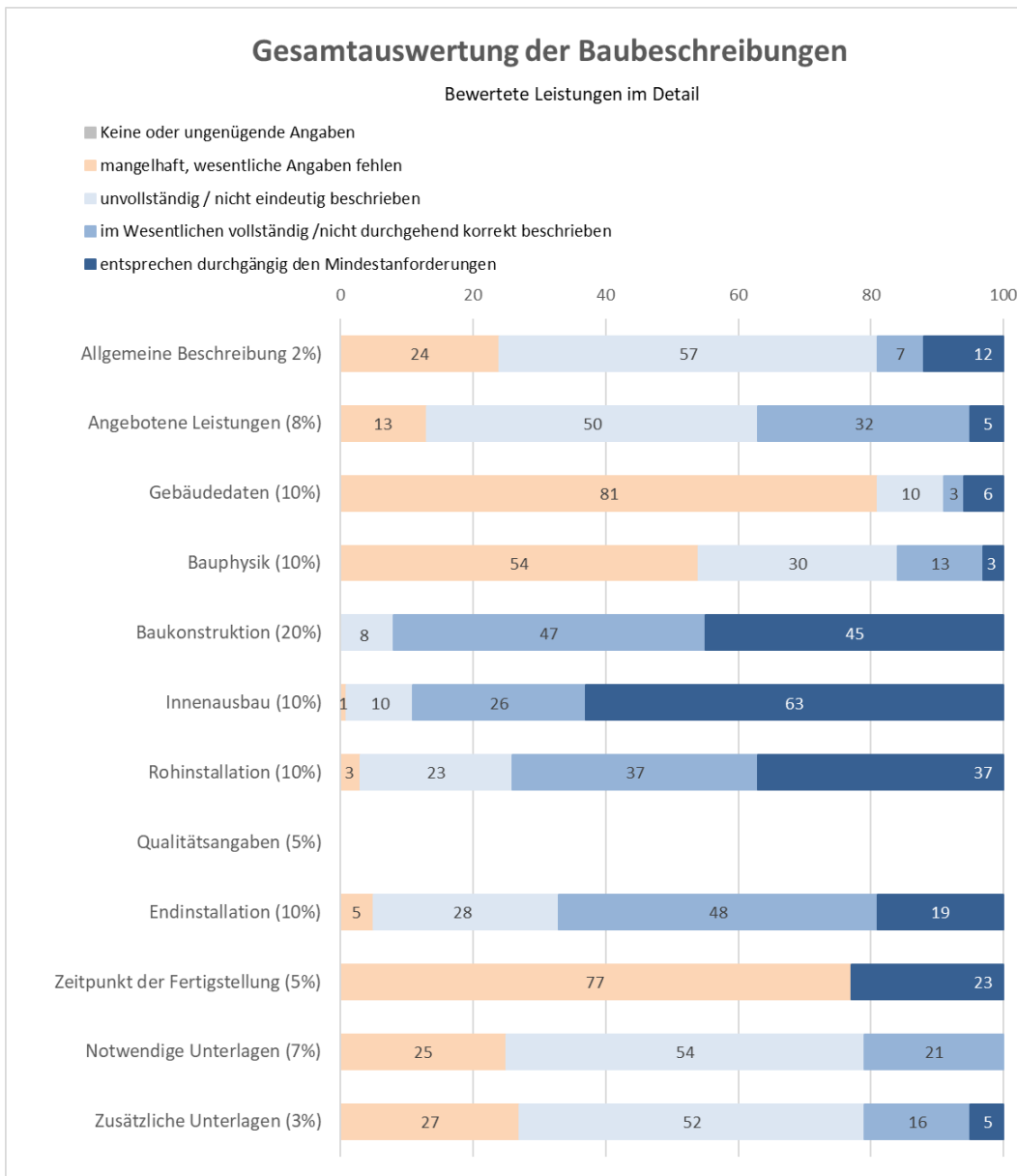


Abb. 29 Gesamtauswertung der Baubeschreibungen

Der Grafik ist zu entnehmen, dass sich in den einzelnen Leistungsbereichen ein sehr differenziertes Bild bietet. Dies spiegelt die Zusammenfassung der Ergebnisse wider, die etwa eine gedrittelte Qualität aufzeigen:

Etwa 1/3 der analysierten Leistungsbereiche weisen eine Vielzahl von ungenügenden oder mangelhaften Angaben auf, bzw. es fehlen wesentliche Angaben, die zur Beurteilung bzw. Vergleichbarkeit relevant sind. Das ist z. B. in den Leistungsbereichen Gebäudedaten, Bauphysik und Zeitpunkt der Fertigstellung der Fall.

Dies ist vor dem Hintergrund der Mindestanforderungen der Baubeschreibung als kritisch zu bewerten, da wesentliche Angaben hierzu verpflichtend sind. Berücksichtigt werden muss jedoch, dass die Möglichkeit besteht, dass diese Angaben in anderen Teilen des Bauvertrages enthalten sind und damit dem Bauherrn als Verbraucher durchaus zur Verfügung stehen könnten. Insofern handelt es sich ggf. nicht um grundsätzlich fehlende Informationen, der Verpflichtung des Verbrauchersbaurechts wird jedoch damit nicht nachgekommen.

Ein weiteres Drittel weist eine Vielzahl von unvollständigen, nicht eindeutig beschriebenen Angaben auf. Dies betrifft z. B. die allgemeine Beschreibung des Objekts, die angebotenen Leistungen und die Unterlagen, die vorliegen und übergeben werden müssen.

Diese Bewertung betrifft i.d.R. die Qualität der entsprechenden Beschreibungen, die vorhanden, aber nicht klar und eindeutig bzw. unvollständig sind. Dies ist jedoch als klare Anforderung für die Inhalte der Baubeschreibung vorgegeben, wenn auch die Details (noch) nicht detailliert vorgegeben bzw. ausgeurteilt sind. Vor dem Hintergrund der (technischen) Qualität und Erstellung eines mangelfreien Werks sind sie jedoch wesentlich und mit der Anlehnung an die (ehemaligen) detaillierten Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen aus dem Jahr 2007 auch transparent und auf Erfahrungen beruhend hinterlegt.

Das dritte Drittel zeigt Leistungsbereiche, die im Wesentlichen vollständig, nicht ganz durchgängig, aber korrekt beschrieben sind bzw. sogar durchgängig den Mindestanforderungen entsprechen. Hier ist positiv hervorzuheben, dass es sich um wesentliche und besonders nachhaltige Leistungsbereiche handelt, die besonders für die Bau- und Nutzungsqualität relevant sind. Dazu gehören die Baukonstruktion und die haustechnischen Anlagen mit der Roh- und Endinstallation, daneben auch der Innenausbau. Hier zeigt sich, dass die Unternehmer die Mindestanforderungen des neuen Baurechts in diesen Bereichen bereits zu großen Teilen mit guter Qualität umsetzen.



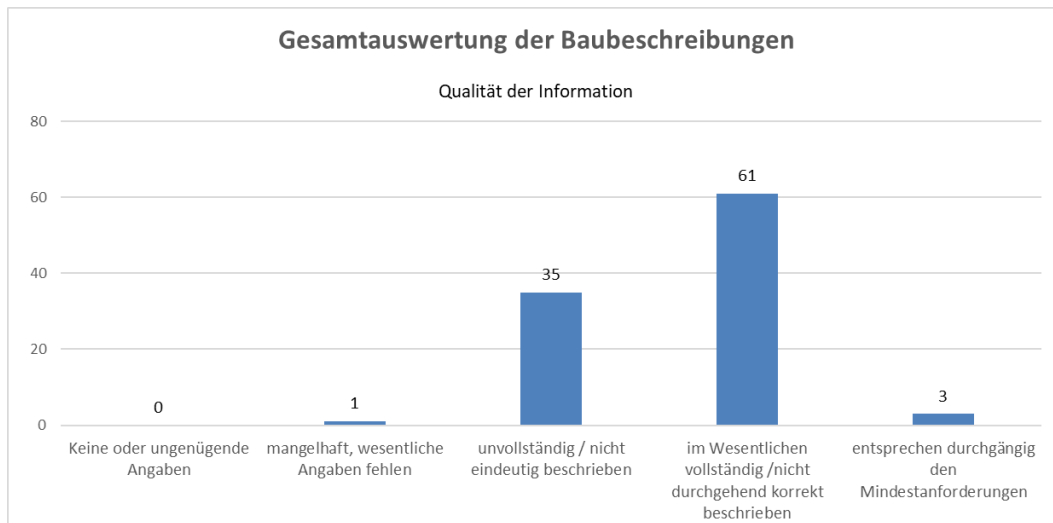


Abb. 30 Gesamtbewertung der Baubeschreibungen: Qualität der Information

Die Qualität der Informationen in den analysierten Baubeschreibungen ist somit – zusammengefasst – mit 64 % als sehr gut und überwiegend gut, mit 35 % als noch ausreichend, aber verbesserungswürdig und lediglich mit 1 % mit vollkommen unzureichend zu bewerten. Die detaillierten Ergebnisse mit der detailliert beschriebenen Bewertung sind der Grafik der Abb. 30 zu entnehmen.

### 4.1 Vergleich der Studienergebnisse

Ein vollständiger Vergleich der vorliegenden Analysen mit den Vorstudien aus den Jahren 2010 und 2016 ist vor dem Hintergrund der unterschiedlichen juristischen Anforderungen bzw. veränderten Zuordnung der Mindestanforderungen nicht möglich. Dennoch wurde versucht, die Qualität der Informationen insgesamt gegenüberzustellen bzw. zwei Einzelbetrachtungen miteinander zu vergleichen, die in Anforderungsumfang und -tiefe weitgehend identisch sind.

Den Ergebnissen zum Vergleich der Informationsqualität in der Grafik der Abb. 31 ist zu entnehmen, dass in der Kategorie der mangelhaften Qualität eine gleichbleibend geringe Anzahl zu verzeichnen ist. Leider ist dies auch (noch) im Bereich der durchgängig als positiv zu bewertenden Informationen der Fall. Hier gibt es eine geringfügige Steigerung auf 3 % von 1 % (2010) und 0 % (2016).

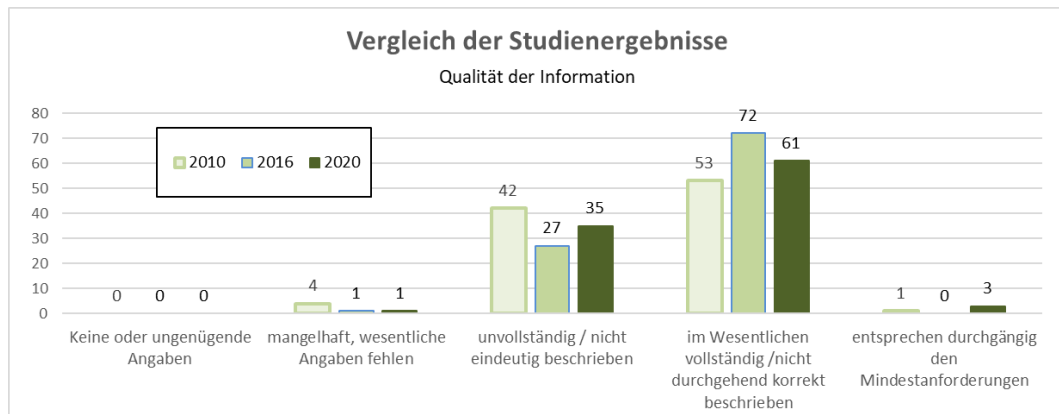


Abb. 31 Vergleich der Studienergebnisse aus 2010, 2016 und 2020

In der Bewertungskategorie der im wesentlich vollständigen / nicht durchgehend korrekt beschriebenen Informationen ist ein Rückgang gegenüber 2016 um 15 % festzustellen, gegenüber 2010 jedoch eine Verbesserung um 15 %. Im Bereich der unvollständigen und nicht eindeutig beschriebenen Angaben findet sich dagegen eine Steigerung um fast 30 % gegenüber 2016. Und ein Rückgang gegenüber 2010 von 13 %. Festzustellen ist hier, dass sich die Anzahl der qualitativ als gut und sehr gut zu bewertenden Angaben gegenüber 2016 leicht verringert hat. Bei der Bewertung berücksichtigt muss allerdings der Zeitpunkt der Analyse, der nur etwa 2 Jahre nach Einführung des neuen Baurechts erfolgt, was erfahrungsgemäß für die vollständige Umsetzung eine Rolle spielt.

#### 4.1.1 Einzelbetrachtung Baukonstruktion

Betrachtet man den Bereich der Baukonstruktion in diesem Vergleich explizit, findet man durchaus erfreuliche Ergebnisse, die der Grafik der Abb. 32 zu entnehmen sind. Die Qualität der Information zeigt mit 92 % der Ergebnisse in den Kategorien der positiven Qualität mit einer Steigerung um 16 % und seit 2010 durchgehend keine Beschreibungen in den Kategorien mit ungenügenden bzw. mangelhaften Qualitäten. Ebenso ist der Anteil in der Kategorie der unvollständigen bzw. nicht durchgehenden Beschreibungen nochmals deutlich zurückgegangen. Ein insgesamt sehr positives Ergebnis in einem der relevantesten Leistungsbereiche.

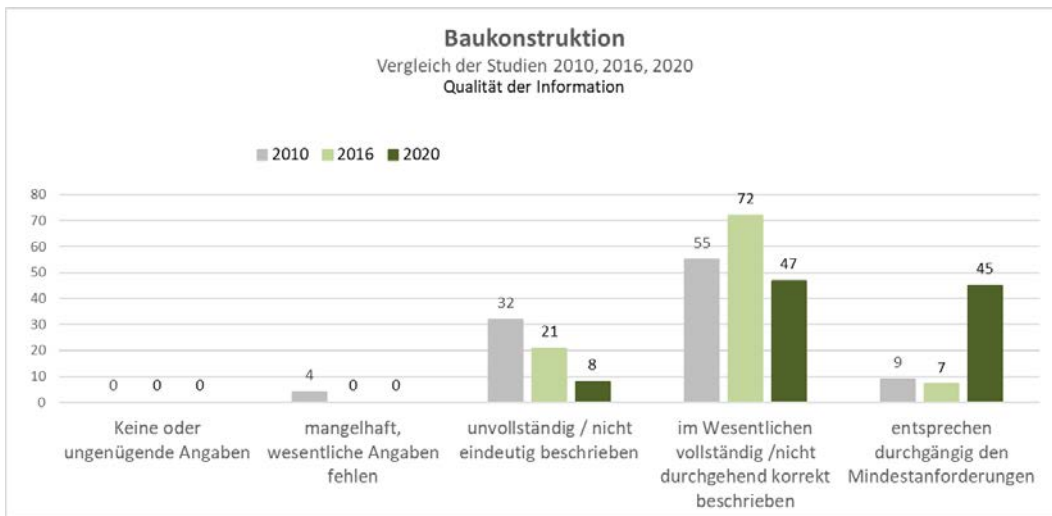


Abb. 32 Baukonstruktion: Vergleich der Studien

## 4.1.2 Einzelbetrachtung Roh- und Endinstallation

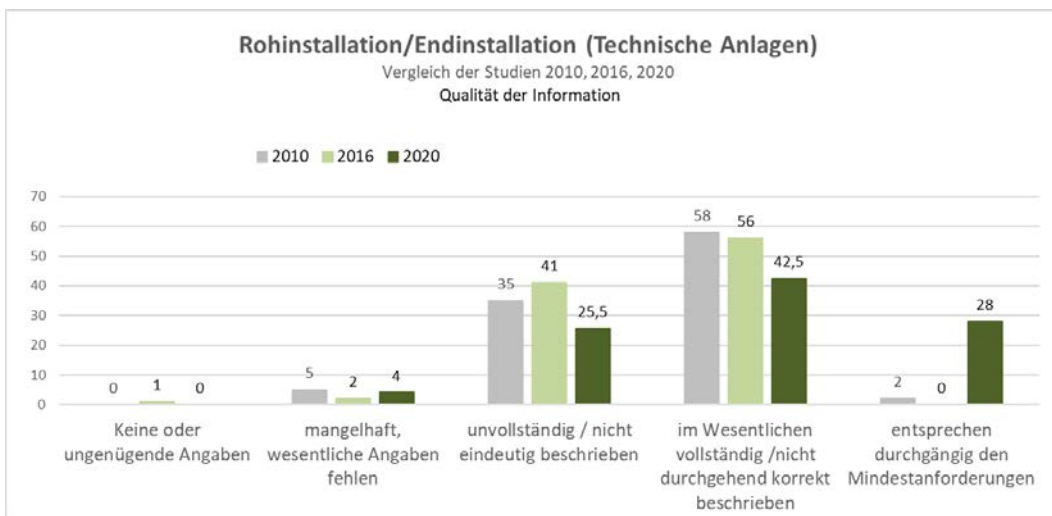


Abb. 33 Roh- und Endinstallation: Vergleich der Studien 2010, 2016 und 2020

Ein vergleichbares Ergebnis zeigt die Auswertung der Einzelbetrachtung der haustechnischen Anlagen (Abb. 33). Hier wurden die Leistungsbereiche „Roh- und Endinstallation“ mit dem Leistungsbereich der Haustechnik der Studien aus 2010 und 2016 verglichen. Auch hier ist eine deutliche Verbesserung in den positiven Kategorien um rund 11 % gegenüber 2010 festzustellen, wobei die mangelhafte Kategorie hier mit 4 % gegenüber 5 % in 2010 fast gleichgeblieben ist.

## 5 Bauherrenrisiken

Grundsätzlich ist zur Beurteilung möglicher Risiken für Bauherren festzustellen, dass der Gegenstand der vertraglich vereinbarten Leistungen in aller Regel nicht ausschließlich in der Baubeschreibung beschrieben wird, sondern die vollständigen Leistungsobliegenheiten aus der Gesamtheit von Bauvertrag, Baubeschreibung, individuellen Leistungs- und Nachtragsangeboten sowie etwaigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Hausanbieter hervorgehen. Davon unbenommen sind die Inhalte der Baubeschreibung gemäß den Anforderungen des aktuellen Baurechts im Bereich des Verbraucherbauvertrags uneingeschränkt zu erfüllen. Insofern bestehen in diesem Rahmen Risiken, die nachfolgend an Beispielen analysierter Bauverträge zitiert und einer Risikoart zugeordnet werden. In der folgenden Tabelle (Abb. 34) sind die Risikoarten näher beschrieben.

<b>Risiken aus mangelhaften Baubeschreibungen</b>		
	<b>Beispiel:</b>	<b>Risiko: (Abk.)</b>
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 Bauherren entstehen zusätzliche, nicht eingeplante Kosten.	<b>K</b>
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-Leistungsverhältnis vorteilhaft ist (i.d.R. auch Kostenrisiko)	<b>V</b>
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	<b>M</b>
Sonstiges Risiko	Der Bauherr setzt sich der Gefahr straf- oder zivilrechtlicher Verfolgung aus, weil er sich z.B. infolge einer ungenauen Baubeschreibung nicht ordnungsgemäß versichert oder die Baustelle nicht ordnungsgemäß abgesichert wird. Folge: z.B. Vermögensschäden	<b>S</b>

Abb. 34 Risikoarten

## 5.1 Beispiele analysierter Baubeschreibungen

Die Tabelle in Abb. 35 enthält Beispiele ungenauer und unvollständiger Angaben aus den analysierten Baubeschreibungen, die als vollständige oder gekürzte Zitate den für Bauherren verbundenen Risiken zugeordnet wurden:

Angabe in der Baubeschreibung	Risiko
<b>Allgemeine Beschreibung</b>	
„Alle (...) von uns angebotenen Häuser sind übliche Effizienzhäuser gemäß der geltenden EnEV 2014 oder besser.“	K + V
„Bei (...) handelt es sich um ein hocheffizientes Reihenhaus, das dem neuesten Stand der Technik entspricht.“	K + V
<b>Angebotene Leistungen</b>	
„Der Bauherr stellt dem Auftragnehmer alle erforderlichen Unterlagen zum Baugrundstück zur Verfügung.“	M + K
„Sämtliche Versicherungen und sonstigen Baunebenkosten sind vom Bauherren zu zahlen.“	K + V
„Sollten Sie (...) oder regionale behördliche Vorschriften (...) ein Bodengutachten verlangen, unterbreiten wir Ihnen gern ein Angebot für dessen Erstellung.“	M + K
„Vom Bauherrn sind amtliche Lagepläne, ein Baugrundgutachten (sondiertes oder freigegebenes Gelände bezüglich Kampfmittel- und Kontaminierungsfrei) und sofern erforderlich ein Kanaltiefennachweis sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan zur Verfügung zu stellen.“	M + K
Außerhalb des (...) Leistungsumfangs liegen: Alle Gebühren für amtliche Lagepläne, für Genehmigungen, Befreiungen und Abnahmen, Prüfstatik, Straßensperrungen/Teilsperrungen, Kosten für Anschlüsse und Leerrohre an sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen; behördlich geforderte Druckprüfung der Entwässerungsleitungen; Estrich-aufheizung und Beheizung während der Bauzeit; Kosten für An- und Ab-fuhr von Erdmassen, Mehrleistungen bei Bodenklassen 2, 6, 7, Grund-oder Quellwasserbeseitigung sowie das Verfüllen der Arbeitsräume; sämtliche Drainageleitungen und dazugehörige Spülschächte oder	K + V

Sicker-schächte, Frostschürzen, Stützmauern, Außenanlagen inklusive Planung, Terrassen, Baugrubenverbau, Erstellung eines Bauzaunes über 20 m Länge, Vermessungsgebühren für die Grob-/Feinabsteckung sowie die Gebäudeeinmessung.	
„Die Auftraggeber beauftragen und finanzieren das Einmessen der Baugrube einschließlich Höhenlagen und die Abnahme des Bauwerkes durch einen öffentlich bestellten Vermesser.“	K + S
„Die Baustellensicherung, wie z.B. die Aufstellung eines Bauzaunes, übernimmt der Bauherr.“	K + S
„Eventuell auf dem Baugrundstück vorhandene Ausschachtungen, Kelleraußenabgänge oder Treppenöffnungen müssen von Ihnen vor der Hausmontage bis zur Fertigstellung des Hauses unfallsicher bündig abgedeckt werden.“	K + V + S
<b>Gebäudedaten</b>	
„Die Bauherren sichern die Baustelle, gewährleisten die Baufreiheit und eine gerade, ohne Einschränkungen durch bauliche Anlagen, vom öffentlichen Verkehrsraum erreichbare, frei befahrbare, mind. 3,50 m breite Zufahrt zum Grundstück/Baugrube für Fahrzeuge mit besonderen Abmaßen und Gewichten, wie z. B. Sattelzug bis 40 t Gesamtgewicht, Lastkran etc., eingeschlossen ist auch die Tauglichkeit der Zufahrtsstraßen für o. g. Fahrzeuge.	K + V + S
„Mögliche Kosten für notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen trägt der Auftraggeber.“	K + V
„Zusätzliche Baugrubensicherung, wie z. B. Verbau, Spundwände, Schalung, Wasserhaltung und bauliche Sicherungsmaßnahmen für Nachbar- und angrenzende Bebauungen etc. sind nicht Vertragsbestandteil und werden durch (...) nicht ausgeführt“	K + S
„Der Bauherr ist verantwortlich und kostenpflichtig für evtl. notwendige Straßensperrungen, sonstige erforderliche Sicherungsmaßnahmen, Entfernung oder Isolierung von Freileitungen, behördliche Auflagen und Gebühren.“	K + V + S
„Einmessung, Verkehrsregelungen (z. B. Straßensperrungen, Ampelverkehr) sowie evtl. Baustellensicherung (Bauzaun), sind nicht im Preis enthalten. Eine geographische Messung der Bohrlöcher bei Erdwärmepumpenanlagen ist ebenfalls nicht enthalten. Wasserhaltung ist nicht	K + V + S

vorgesehen und liegt in der Verantwortung der Bauherren.“	
„Im Verlauf der Bauarbeiten anfallende Baustoffreste verbleiben nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem Baugrundstück.“	K
Zur Feineinmessung des Baukörpers können wir für Sie ein amtlich zugelassenes Vermessungsbüro beauftragen.“	K + V
<b>Bauphysik</b>	
„Hierbei wird ein ebenes, waagerechtes Gelände (frei von Hindernissen jeglicher Art, wie Abriss o. ä.) Boden der Bodenklasse 3 - 4 sowie eine Tragfähigkeit von mindestens 200 KN/qm vorausgesetzt.“	M + K
„Wir weisen darauf hin, dass eine Wohnraumbelüftung erforderlich ist. Sollten Sie dennoch keine einbauen wollen, sind Sie alle 2 Std. zum Stoßlüften verpflichtet.“	M + K
„Die Forderungen der zum Vertragsabschluss geltenden Energieeinsparverordnung werden eingehalten oder übertroffen.“	V + K
„Das Innenmauerwerk wird aus (...) entsprechend der Schall- und Statischen- Berechnung erstellt.“	M + K
<b>Baukonstruktion</b>	
„Die Drainage selbst wird im Zuge der Erdarbeiten durch das vom Bauherrn beauftragte Tiefbauunternehmen durchgeführt...“	K + V + S
„Bauherrenleistung: Aushub, Hinterfüllen, Geländehöhe anpassen, Mutterbodenabtrag...“	M + K
„Besonderheiten aus dem vom Bauherrn gelieferten Bodengrundgutachten und dem Höhenplan können zu Mehrkosten führen.“	K
„Das Grundwasser (Höchstwert der Jahre 1900 bis Bauzeit) darf nicht höher als 100 Zentimeter unter der Sohle der Bodenplatte liegen.“	K + S
„Der Humusabtrag ist bei der Bodenplatte eine bauseitige Leistung (Abtragshöhe in der Regel 15 – 20 cm). Die Erstellung der Gründungssohle ist eine bauseitige Leistung und muss bei der Ausführung gemäß Systemskizze mindestens 15 cm stark als Sauberkeitsschicht mit kapillarbrechender Wirkung ausgeführt werden.“	M + K

„Bei Ausführung mit Keller gehören die Erdarbeiten nicht zum Leistungsumfang.“	K + V
„Der erforderliche Erdaushub für die Gründung der Bodenplatte verbleibt auf dem Grundstück und ist Eigentum der Bauherren.“	K + V
„Notwendig werdende Maßnahmen bei Grund-, Schicht- oder Stauwassergefahr bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.“	K + V
„Stahlbetonfertigteildecke über EG, inklusive aller erforderlichen Aussparungen.“	M + K + V
„Die Innenwände bestehen aus Blähtonwandelementen, Wandstärke nach Statik.“	K + V
„Die Dachkonstruktion wird entsprechend der statischen Berechnung aus Nadelschnittholz bei einer angenommenen Schneelast von 2,00 kN/qm hergestellt. Es erfolgt der Einsatz von Unterspannfolie“	M + K + V
„Fenster und Fenstertüren in stabiler Qualität aus Kunststoff...“	V
„Fensterbeschläge: Einhebel-Dreh-Kippbeschläge mit Pilzkopfverriegelungen zur Einbruchsicherung.“	K + V
„Vorgehängte Rinne sowie Fallrohr aus Zinkblech einschl. Standrohr aus Guss; der Anschluss der Dachentwässerung erfolgt bauseits.“	K + V
<b>Innenausbau</b>	
„Alle Wohn- und Schlafräume sowie Flur DG erhalten einen Belag bis zu 40€/m <sup>2</sup> inkl. Sockelleisten, fix und fertig verlegt.“	V
„Sie erhalten eine qualitativ hochwertige, handwerksmäßig gefertigte Innentreppe in Buche (Weißlack zum Aufpreis von 2.500 € möglich)..“	K + V
„Hochwertige Qualitäts- Türelemente mit Futter und Bekleidung, inkl. Drückergarnitur in einem Wert von 320,00€ je Tür (inkl. Montage).“	K + V
In sämtlichen Geschossen schwimmender Estrich, größtenteils als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.“	K + V
„Innentüren im Wert von 230,- € pro Stück.“	K + V



<b>Rohinstallation</b>	
„Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Außeneinheit vor der Wand.“	K + V
„Zapfstellen werden in Küche, Bad, WC, Heizung- HWR angebracht, sowie eine frostsichere Außenzapfstelle im Terrassenbereich.“	K + V
„Das Einfamilienhaus ist mit einer (...) oder gleichwertigen (in Absprache mit dem Käufer) Gas-Brennwerttherme mit Regelung und Warmwasserspeicher ausgestattet.“	K + V
„Alle Grundleitungen werden unterhalb der Sohlplatte auf kürzestem Wege bis außerhalb des Baukörpers geführt“	K + S
„Heizung: ... Fußbodenheizung in allen Räumen der jeweiligen Geschosse über Raumthermostatsteuerung geregelt.“	K + V
„Ausführung einer Abgasanlage für die Heizungsanlage gemäß den technischen Vorschriften.“	K + V
„Heizung: ... Fußbodenheizung im gesamten Erd- und Dachgeschoss, sowie Flur im Kellergeschoss.“	K + V
<b>Endinstallation</b>	
„XXX-Massivhäuser werden standardmäßig mit Sanitärobjekten in weißer Ausführung ausgestattet.“	K + V
„1 Handwaschbecken (Breite ca. 50 cm) mit Einhebelmischer“	K + V
„Eckbadewanne ca.140 x140 cm oder Wanne 180 x 80 der Serie Prima.“	K + V
„Eine detaillierte Beschreibung der Elektroausstattung kann erst nach Absprache in Zusammenarbeit mit Bauherr und Elektriker erfolgen.“	K + V
<b>Notwendige Unterlagen</b>	
„Auf Wunsch wird die Hülle Ihres Hauses mittels Blower-Door-Test auf Winddichtigkeit geprüft.“	K + V
„Der notwendige Nachweis eines Primärenergiebedarfs nach EnEV in Verbindung mit den KfW oder anderen regionalen Anforderungen ist an technische und planerische Festsetzungen gebunden.“	V + S

„Die Gütesicherung des gesamten Bauwerkes erfolgt durch ständige Überwachung durch eigene Fachbauleiter, Ingenieure & Meister sowie externe Bausachverständige...“	V + S + M
„Zur Hausübergabe erhält der Bauherr eine umfangreiche Baudokumentation mit allen notwendigen Unterlagen.“	V + S
„Bei der Errichtung eines KfW-Effizienzhauses 55 ist der Bauherr verpflichtet, eine fundierte Fachplanung nachzuweisen. Dieser nicht unerhebliche Mehraufwand ist im Hausbauprogramm nicht kalkuliert.“	K + M + V
<b>Zusätzliche Unterlagen</b>	
„Bodensondierung bauseits bei Bedarf.“	M + K + V
„Eigenleistungen sind alle in der Baubeschreibung nicht enthaltenen Leistungen.“	K + V
„Anstelle der in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere, gleichwertige verwendet werden...“	K + V

Abb. 35 Beispiele aus Bau- und Leistungsbeschreibungen

## 5.2 Outtakes

Neben den zitierten Beispielen in Abschnitt 5.1 sollen nachfolgend noch einige Zitate zum Nachdenken, Kopfschütteln oder Schmunzeln anregen, aber ebenso wie die vorgenannten dazu dienen, mangelhafte Qualität von Baubeschreibungen zu erkennen und zu vermeiden:

„Alternativ macht hiermit der Auftragnehmer noch einmal ausdrücklich darauf aufmerksam, dass ein Verzicht auf den Keller sicherer und günstiger ausfällt als eine problembehaftete Entscheidung zu Gunsten der Unterkellerung.“

„Die Bauherren stellen bei der bei uns gekauften Wärmepumpe zum Auf-/Beheizen des Gebäudes Baustrom/Strom einschließlich sämtlicher Verbrauchskosten kostenlos zur Verfügung.“

„Die Bauherrenhaftpflichtversicherung und die Bauwesenversicherung sind nicht Bestandteile der (...) Leistungen. Diese sollten vom Bauherrn bei der Versicherung seines Vertrauens abgeschlossen werden.“

„Der AN hat den AG wegen der starken Dämmung des Hauses gemäß Energieeinsparverordnung 2014 und der Verschärfung ab 2016 darauf hingewiesen, dass die Feuchtigkeitsabfuhr durch regelmäßiges Lüften vom Nutzer zu gewährleisten ist.“

„Nach der Fertigstellung Ihres Hauses führen wir mit Ihnen eine ausführliche Abnahmebegehung durch, (...) nach Abnahme und vollständiger Bezahlung des Kaufpreises werden Ihnen Ihre Schlüssel übergeben.“

„Häuser, für die z. B. KfW-Effizienzhaus-Anforderungen gelten sollen, sind mit größtmöglicher Sonnenenergieeinstrahlung auf dem Grundstück zu platzieren.“

## 6 Fazit und Ausblick

Mit der umfassenden Reform des Bauvertragsrechts sind seit dem 1. Januar 2018 grundlegende gesetzliche Änderungen in Kraft, die für private Bauherren z.B. im Rahmen der Neustrukturierung und Konkretisierung des Werkvertrags formale Verbesserungen zur Folge haben und somit eine gute Basis für mehr Verbraucherschutz und Haftungsgerechtigkeit bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben darstellen.

Teil des neuen Bauvertragsrechts ist die Einführung eines Verbraucherbauvertrages, der nun in vielen Fällen Grundlage der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben mit Ein- und Zweifamilienhäusern privater Bauherren ist. Der Verbraucherbauvertrag enthält unter anderem die Verpflichtung für Unternehmer, potenziellen Bauherren eine Baubeschreibung in Textform vorzulegen, die über wesentliche Eigenschaften der angebotenen Bauleistung informiert. Die Inhalte dieser Mindestanforderungen sind im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) beschrieben und somit Basis zur Qualitäts- und Vollständigkeitsbeurteilung dieser Baubeschreibungen.

Der Bauherren-Schutzbund e.V. und das Institut für Bauforschung e.V. haben bereits in den Jahren 2010 und 2016 Analysen zur Bewertung der Qualität von (damaligen) Bau- und Leistungsbeschreibungen durchgeführt. Grundlage der Bewertung waren jeweils die Empfehlungen der „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“, herausgegeben vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung im Jahre 2007. Mit der neuen (verpflichtenden) Gesetzgebung liegt nun seit 2 Jahren eine neue gesetzliche Grundlage vor, die Grundlage einer neuen Studie ist.

Im Rahmen der aktuellen Studie wurden 100 Baubeschreibungen zum Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern analysiert, die dem Institut für Bauforschung e. V. vom Bauherren-Schutzbund e. V. zur Verfügung gestellt wurden. Als Teil der Vertragsgrundlagen von Verbraucherbauverträgen waren sie den Bauherren in 2018 und 2019, also nach Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts, übergeben worden.

Mit der Zielsetzung, dass den Bauherren mit der Baubeschreibung alle notwendigen Informationen zur Verfügung stehen, die erforderlich sind, ein mangelfreies, dauerhaft funktionssicheres Werk zu errichten, wurden die Baubeschreibungen umfassend analysiert. Als Bewertungskriterien dienten die Anforderungen des geltenden Baurechts, die auf der Basis der ehemaligen „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ spezifiziert

und um einige Anforderungen zur Ausführung und Dokumentation der Qualität ergänzt wurden. Die Gesamtheit dieser Mindestanforderungen wurde bewertet.

Die Ergebnisse der Analyse zeigen ein breites Spektrum an Qualitäten der Baubeschreibungen, sowohl in der Gesamtheit der Informationsqualität und -vollständigkeit als auch innerhalb der beschriebenen Leistungen. Insgesamt ist festzustellen, dass – wie in den Vorstudien – wenige Baubeschreibungen die Mindestanforderungen umfassend erfüllen. Dies betrifft sowohl die Verpflichtung zur Vollständigkeit als auch die inhaltliche Tiefe bzgl. Klarheit und Eindeutigkeit der Information. Dagegen findet sich die Vielzahl der analysierten Baubeschreibungen in Qualitätskategorien, die mit „unvollständig / nicht eindeutig beschrieben“ oder „im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend korrekt beschrieben“ bewertet wurden.

Wertet man das Ergebnis der Analyse allein vor diesem Hintergrund, ist das Ziel der Gesetzgebung, den Verbraucherschutz und die Haftungsgerechtigkeit der Bauherren zu stärken, (noch) nicht erreicht. Allerdings sind für die Ergebnisbewertung mehrere Fakten zu berücksichtigen, die das Ergebnis beeinflussen:

Die Qualität der einzelnen Anforderungen (Leistungsbereiche) ist sehr unterschiedlich. So mussten insbesondere „formale“ Leistungsbereiche, bei denen es um z.B. planerische Angaben, Gebäudedaten, Unterlagen und die Bauzeit geht, eher negativ bewertet werden als „technische“ Leistungsbereiche, die umfassende Fakten und detaillierte Beschreibungen für besonders relevante Gebäudeteile enthielten, wie z.B. die Baukonstruktion, die haustechnischen Anlagen und der Innenausbau mit der Ausstattung. Letzteres ist insofern grundsätzlich positiv zu bewerten, da wesentliche Gebäude- und Anlagenteile überwiegend gut beschrieben wurden, so dass Bauherren in diesem Bereich oft gut informiert werden. So besteht die Hoffnung, dass umfassend beschriebene Leistungen in Kombination mit entsprechender Kontrolle (möglicher „Soll“-„Ist“-Abgleich) eine nachhaltige Bauqualität und geringe Mangelquote zur Folge haben.

Leistungsbereiche, die weitere relevante Gebäudeeigenschaften betreffen, müssen umfassender und häufig eindeutiger beschrieben werden. Dies betrifft zwingend auch die Bereiche der Bauphysik und der allgemeinen Gebäudedaten. Besonders bei entscheidenden Informationen, wie Wärme-, Schall- und Brandschutz, aber auch in den übrigen Anforderungen, wäre eine genauere Beschreibung der gesetzlichen notwendigen Anforderungen (Informationen, Leistungen) bereits im EGBGB zielführend. Die Anforderungen wurden in der vorliegenden Studie sehr transparent in Anlehnung an die ehemaligen Mindestanforderungen „ausgelegt“, konkretisiert und bereits dahingehend geprüft. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass Unternehmer, die Baubeschreibungen erarbeiten, die Anforderungen des Baurechts in exakt gleichem Umfang und gleicher Tiefe beschreiben. Hier sind

ergänzend entsprechende detaillierte Vorgaben unerlässlich, wenn sie nicht von den Gerichten ausgeurteilt werden sollen.

Kritisch bewertet werden muss, wie in den Vorstudien auch, die Qualität der Beschreibung von Unterlagen, die erstellt, vorgelegt bzw. übergeben werden sollen. Dazu gehören auch die Planunterlagen, Nachweise, Protokolle, Erklärungen und Bescheinigungen. Hier ist vor dem Hintergrund des Verbraucherschutzes negativ zu bewerten, dass in sehr vielen Fällen notwendige Angaben nicht vorhanden sind, die Verantwortlichkeit sehr unklar formuliert ist bzw. die Verpflichtung auf den Bauherren übertragen werden soll. Insbesondere hier wird die Notwendigkeit deutlich, Bauherren eine fachliche Unterstützung zur Bewertung und Entscheidung der vertraglichen Unterlagen vor Vertragsschluss anzuraten.

Es ist nicht auszuschließen, dass bestimmte Angaben, die in der Studie als „fehlend“ bewertet wurden, in anderen Teilen des Bauvertrags aufgenommen wurden bzw. vorhanden sind. Beispielsweise könnte dies bei der Angabe zum Fertigstellungszeitpunkt, bestimmten Gebäudedaten oder der allgemeinen Beschreibung des Bauvorhabens der Fall sein. Dann liegen dem Bauherrn die Unterlagen und Informationen vor. Der Verpflichtung des Verbraucherbaurechts wird jedoch dennoch nicht nachgekommen, was die Bewertung der Analyse rechtfertigt.

Das aktuelle Baurecht ist erst seit 2,5 Jahren in Kraft. Es ist davon auszugehen, dass sich einige Anforderungen und zugehörige Details noch in Art, Umfang, Tiefe und Ort manifestieren. Insgesamt ist festzustellen, dass die neuen Verpflichtungen zur Baubeschreibung im Verbraucherbaurecht eine gute und strukturierte Grundlage bilden, die bereits in vielen (Einzel-)Bereichen von den Unternehmen umgesetzt wird.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Analyse sind jedoch noch umfassende Verbesserungen in Bezug auf Vollständigkeit und Beschreibungstiefe notwendig, damit die Vorgaben als Erfolg gewertet werden können.

Ein Erfolg, der im Übrigen dann nicht nur allein dem Verbraucherschutz dienen würde, sondern vielmehr alle Akteure im Rahmen des Planungs- und Bauprozesses in der Zielsetzung, ein qualitativ hochwertiges, mangelfreies Werk zu erstellen, unterstützt und eine umfassende, klare und eindeutige Kommunikationsgrundlage darstellt, die der Konflikt- und Streitprävention dient.

Die Verfasser  
Institut für Bauforschung e. V.  
Hannover, August 2020

---

# 7 Anhang

In der folgenden Tabelle findet sich die Gewichtung der einzelnen Kriterien in den 12 Leistungsbereichen zur Auswertung der Baubeschreibungen.

	Inhalt der Baubeschreibung (Gewichtung)	Prozent
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Beschreibung</b>	<b>2</b>
1.1	Beschreibung des Objektes / Haustyp (z. B. Doppelhaus)	50
1.2	Bauweise (Massiv, Fertigteile, Leichtbauweise)	50
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

<b>2.</b>	<b>Angebotene Leistungen</b>	<b>8</b>
2.1	Ausbaustufen (Beschreibung der Ausbaustufen, z. B. schlüsselfertig, Anteile Eigenleistung)	4
2.2	Grundstücksbesichtigung	2
2.3	Voruntersuchungen	6
2.4	Amtlicher Lageplan	4
2.5	Bauantragsunterlagen	4
2.6	Bauleitung / Bauleitererklärung (nach LBO, bundeslandabhängig)	4
2.7	Entwässerungsgenehmigung	4
2.8	Ausführungsplanung	12
2.9	Fachplanung Haustechnik	12

---

2.10	Anschlüsse Medien	2
2.11	Versicherungsschutz während der Bauphase (in 2016 enthalten, in 2020 nicht gefordert) – Prüfung aus Relevanz (Ist der Versicherungsschutz in BLB noch enthalten und wird ggf. als notwendig erachtet?)	4
2.12	Vorbereitung Baugrundstück (Zugang für Baufahrzeuge, Material- und Aushubbodenlager, Kranstandplätze)	4
2.13	Einmessung (Errichten von Schnurgerüsten)	4
2.14	Baustelleneinrichtung (Baustellen-WC einschließlich Unterhaltung)	2
2.15	Bauschutt- und Abfallbeseitigung	2
2.16	Baustrom, Bauwasser	2
2.17	Baustellensicherung	4
2.18	Baugrubensicherung	4
2.19	Boden ausheben, zwischenlagern (nach Bodenarten getrennt)	2
2.20	Überschüssigen Boden abfahren	2
2.21	Einheitspreise für eventuellen Bodenaustausch	2
2.22	Kies- bzw. Schotterschicht einbauen	4
2.23	Verfüllung der Baugrube mit lagenweiser Verdichtung	4
2.24	Zwischengelagerten Oberboden einbauen und das Gelände grob planieren	2
2.25	Sicherung gegen Tagwasser	4
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

<b>3.</b>	<b>Gebäudedaten</b>	<b>10</b>
3.1	Gebäudedaten (Gebäudeabmessungen, Wohnfläche (Fertigmaße, nicht Rohbaumaße)	40
3.2	Plandaten, aus denen die Gebäudedaten als Vertragsgrundlage hervorgehen (Grundrisse, Schnitte) + Ansichten	60



---

	<b>Summe</b>	<b>100</b>
--	--------------	------------

<b>4.</b>	<b>Bauphysik</b>	<b>10</b>
4.1	Energetischer Standard (EnEV, KfW 55, Niedrigenergiehaus, KfW 40, Passivhaus)	25
4.2	Schallschutztechnischer Standard (Normale Anforderungen, erhöhte Anforderungen)	25
4.3	Angaben zum Brandschutz (neu)	25
4.3	Lüftungskonzept (neu)	25
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

<b>5.</b>	<b>Baukonstruktion</b>	<b>20</b>
5.1	Gründung und Abdichtung / Lastfall gemäß Baugrundgutachten	4
5.2	Gründung und Abdichtung / Ausführungsart, Beschreibung Wasserverhältnisse und Baugrund	2
5.3	Gründung und Abdichtung / Abdichtungsart dem Lastfall entsprechend	4
5.4	Gründung und Abdichtung / Dränage, Sammelschacht, Versickerung, sonst. Ableitung	2
5.5	Beton und Stahlbauarbeiten / Fundamente und Bodenplatte gemäß statischer Berechnung	5
5.6	Beton und Stahlbauarbeiten / Decken und Balken gemäß statischer Berechnung	5
5.7	Keller / Außenwände (Material)	2
5.8	Keller / Innenwände (Material)	2
5.9	Keller / Lichtschächte einschließlich Entwässerung	3
5.10	Keller / Kellerdeckenuntersicht	1
5.11	Keller / Wärmedämmung der Außenwände bei beheizten Räumen	4
5.12	Keller / Wärmedämmung der Kellersohle bei beheizten Räumen	4
5.13	Keller / Wärmedämmung der Kellerdecke bei nicht beheizten	4

	Räumen	
5.14	Bodenplatten von nicht unterkellerten Gebäuden / Wärmedämmung	4
5.15	Außenwände (EG, DG), Haustrennwände / Material und Bauweise	3
5.16	Außenwände (EG, DG), Haustrennwände / Wärmedämmung der Außenwände	3
5.17	Außenwände (EG, DG), Haustrennwände / Putzsystem	2
5.18	Außenwände (EG, DG), Haustrennwände / Sockelputz mit Detailangaben	2
5.19	Innenwände / verwendete Materialien, Bauweise (außer Trockenbau gehört zu Ausbau)	3
5.20	Geschossdecken (Konstruktion)	3
5.21	Fenster / Material, Öffnungsrichtung, Montage	4
5.22	Fenster / Verglasung	3
5.23	Fenster / Zubehör (Rollläden / Fensterbänke / Sonnenschutz)	4
5.24	Außentüren / Material u. Bauweise	2
5.25	Außentüren / Zubehör (RC 2 etc.)	2
5.26	Dach (Dachform und -konstruktion)	4
5.27	Dach / Material der Dacheindeckung / Dachabdichtung	4
5.28	Dach / Angaben zur Wärmedämmung / Dachaufbau	3
5.29	Dach / Dachentwässerung (Material, Anschluss an Entwässerungssystem)	3
5.30	Dach / Ausführung Schornsteinkopf	2
5.31	Außentreppen (Material und Oberfläche)	2
5.32	Außentreppen (Geländer)	2
5.33	Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten (Konstruktion, Material etc.)	3
5.32	<b>Summe</b>	<b>100</b>

<b>6.</b>	<b>Beschreibung des Innenausbau</b>	<b>10</b>
6.1	Kellerwände / Material Wandoberflächen	10
6.2	Kellerwände / Oberflächengestaltung (Putz, Tapete, Fliesen)	0
6.3	Innenwände / verwendete Materialien, Bauweise (Trockenbau)	10
6.4	Innenwände / Oberflächengestaltung	0
6.5	Oberflächengestaltung (Maler / Fliesen / Parkett etc., DG-Ausbau)	0
6.6	Fußbodenaufbau: Material, Oberfläche, Dämmung	20
6.7	Innentreppen / Konstruktion und Material	20
6.8	Innentüren / Material, Bauweise, Oberfläche	10
6.9	Innentüren / Zubehör	10
6.11	Balkone, Dachterrassen (Beläge, Geländer)	10
6.12	Vordächer	10
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

<b>7.</b>	<b>Rohinstallationen</b>	<b>10</b>
7.1	Heizungssystem (z. B. Warmwasserheizung mit Kessel, Erdwärmeheizung)	
7.2	Art des Kessels (Brennwertkessel), Lage des Kessels (Keller, Dachgeschoss)	10
7.3	Fernwärme: Anschluss betriebsbereit	10
7.4	Nutzung erneuerbarer Energien zu Heizzwecken (Wärmepumpe, Boden/ Wasser/ Luft/ Sonne)	5
7.5	Solaranlagen (zur Warmwasserbereitung / zur Heizungsunterstützung)	10
7.6	Erweiterung der Heizleistung möglich	5
7.7	Schornstein oder Abgasrohr: Bauweise, Material	2

7.8	Fußbodenheizung: Material, Anzahl Heizkreise, Einzelraumregelung mit Thermostat in den Räumen	3
7.9	Raumtemperaturregelung (z. B. Thermostatventile, Raumthermostat)	10
7.10	Trinkwassererwärmung / Anlagenart: zentral über die Heizanlage, dezentral (z. B. elektrisch)	3
7.11	Trinkwassererwärmung / genaue Beschreibung der Anlage (Volumen des Speichers min. 120 l, Zirkulationsleitung)	3
7.12	Allgemeine Angaben zu Heizung und Warmwasserversorgung (Anschluss, Kesselleistung, Erweiterungsmöglichkeit z. B. durch Solarunterstützung)	3
7.13	Lüftung / Art der Lüftung (freie Fensterlüftung, ventilatorgestützte Lüftung mit / ohne Wärmerückgewinnung)	3
7.14	Lüftung / weitere Entlüftung (z. B. Dunstabzugshaube)	5
7.15	Sanitär / Material der verlegten Leitung, Filter	2
7.16	Sanitär / Regenwassernutzung oder Vorbereitung (Gartenbewässerung, WC-Spülung)	5
7.17	Elektroanlage / Nutzung regenerativer Energien, z. B. Photovoltaikanlage	2
7.18	Elektroanlage / Anzahl Stromkreise	5
7.19	Elektroanlage / Schutzsysteme (FI-Schalter)	7
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

<b>8</b>	<b>Angaben zu Qualitätsmerkmalen</b>	<b>5</b>
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

<b>9.</b>	<b>Endinstallationen und Außenanlagen</b>	<b>10</b>
9.1	Heizkörper: genaue Beschreibung, Muster oder Prospekte	10
9.2	Sanitär / Außenwasserhahn, gesonderter Wasserzähler	5
9.3	Elektroanlage / detaillierte Beschreibung (z. B. üblicher Ausstattungsstandard nach HEA/ RAL Ausstattungswert 2) (Dosen, Schalter, Abdeckungen)	20
9.4	Sanitär / Anschlüsse, Ausguss, Rückstausicherung,	10

	Fußbodenabläufe	
9.5	Sanitär / Sanitärobjekte / Armaturen, mit detaillierter Beschreibung, Prospekte, Muster	10
9.6	Sanitär / Sanitärobjekte: Zubehör (z. B. WC-Sitz, Duschkabine mit detaillierter Beschreibung, Prospekte, Muster)	5
9.7	Elektroanlagen / Anzahl Steckdosen, Schalten etc.	5
9.8	Elektroanlagen / Antennenanschlüsse	5
9.9	Telefonleitungen, Anschlussdosen	5
9.10	EDV-Anschlüsse	5
9.11	Gebäudeleittechnik-Systeme	5
9.12	Gegensprechanlage / Türklingel	5
9.13	Geh- und Fahrwege, Terrassen	0
9.14	Art der Befestigung (Was ist damit gemeint?)	5
9.15	Abböschungen zu Kellerfenstern, Lichthof, Beschreibung	5
9.16	Entwässerung mit Nachweis ausreichende Bemessung Versickerung	0
9.17	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem eigenen Grundstück	0
9.18	Anzahl Stellplätze	0
9.19	Stellplätze: Art der Befestigung	0
9.20	Carport, Garage	0
9.21	Müllstandplatz	0
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

<b>10.</b>	<b>Zeitpunkt der Fertigstellung</b>	<b>5</b>
10.1	Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt oder	100

10.2	Dauer der Baumaßnahmen / Baubeginn	100
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

11.	<b>Herausgabe / Übergabe notwendiger Unterlagen</b>	<b>7</b>
11.1	Baugenehmigungsunterlagen, Statik, Prüfstatik (soweit nach LBO gefordert) Wärmeschutzberechnung	15
11.2	Bauflichtlinien und Lageplan mit Höhenbezugspunkt	5
11.3	Schnurgerüsteinmessung	5
11.4	Schall- und Brandschutznachweis (z.B. bei DHH, Reihenhaus, Haus mit Einliegerwohnung)	10
11.5	Bauleitererklärung (gemäß LBO)	5
11.6	Abnahme	10
11.7	Schornsteinfegerabnahmeprotokoll	5
11.8	Protokoll über die Prüfung der Luftdichtheit der Gebäudehülle (nur wenn in EnEV angesetzt)	5
11.9	Protokoll über die Prüfung der elektrischen Sicherheitseinrichtungen	5
11.10	Energiebedarfsausweis nach EnEV	5
11.11	Drucktest Abwasserleitung	5
11.12	Nachweis EEWärmeG	5
11.13	Nachweis der Jahresarbeitszahl bei Wärmepumpen gemäß EEWärmeG	5
11.14	Nachweis des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage	5
11.15	Bescheinigung über Baubegleitung durch KfW (dena-gelisteten Sachverständigen für die KfW-Bank)	10
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

---

<b>12.</b>	<b>zusätzliche Unterlagen und Nachweise</b>	<b>3</b>
12.1	Baugrundgutachten	15
12.2	Ausführungspläne	20
12.3	Heizlastberechnung	15
12.4	Lüftungskonzept	10
12.5	Nachweis der Einregulierung der Lüftungsanlage	5
12.6	Druck-, Spül- und Befüllprotokolle Heizung / Sanitär	5
12.7	Garantiekunden und Bedienungsanleitungen zur Haustechnik	5
12.8	Versicherungsbestätigungen zur Betriebshaftpflicht (ggf. Bauwesen-, Rohbau-, Gewährleistungsversicherung)	10
12.9	Qualitätsmerkmale und Beschreibung der Einbauten	5
12.10	Nachweis Einweisung Anlagentechnik (Heizung etc.)	10
	<b>Summe</b>	<b>100</b>

# 8 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Gewichtung der Leistungsbereiche der Baubeschreibung .....	9
Abb. 2 Bewertungsskala für die Qualität und den Umfang der Beschreibungen. 10	
Abb. 3 Gewichtung der Kriterien innerhalb eines Leistungsbereich (Auszug, Bsp. 4 Bauphysik).....	10
Abb. 4 Bewertungskategorien zur Qualität der Information .....	11
Abb. 5 Allgemeine Beschreibung: Bewertete Leistungen im Detail .....	13
Abb. 6 Angebotene Leistungen: Bewertete Leistungen im Detail .....	15
Abb. 7 Angebotene Leistungen: Top 5.....	17
Abb. 8 Angebotene Leistungen: Qualität der Information .....	19
Abb. 9 Gebäudedaten: Bewertete Leistungen im Detail .....	20
Abb. 10 Bauphysik: Bewertete Leistungen im Detail .....	22
Abb. 11 Bauphysik: Qualität der Information .....	24
Abb. 12 Baukonstruktion: Bewertete Leistungen im Detail .....	25
Abb. 13 Baukonstruktionen: Top 5.....	27
Abb. 14 Baukonstruktionen: Qualität der Informationen .....	30
Abb. 15 Innenausbau: Bewertete Leistungen im Detail .....	32
Abb. 16 Innenausbau: Qualität der Information.....	33
Abb. 17 Rohinstallation: Bewertete Leistungen im Detail .....	34
Abb. 18 Rohinstallation: Top 5.....	36
Abb. 19 Rohinstallation: Qualität der Information .....	38
Abb. 20 Endinstallation: Bewertete Leistungen im Detail .....	40
Abb. 21 Endinstallation: Qualität der Information .....	41
Abb. 22 Zeitpunkt der Fertigstellung: Bewertete Leistungen im Detail.....	43
Abb. 23 Zeitpunkt der Fertigstellung: Qualität der Information.....	43
Abb. 24 Herausgabe notwendiger Unterlagen (§ 650n): Bewertete Leistungen im Detail .....	45
Abb. 25 Herausgabe notwendiger Unterlagen (§ 650n): Top 5 .....	46
Abb. 26 Herausgabe notwendiger Unterlagen (§ 650n): Qualität der Information .....	48
Abb. 27 Zusätzliche Unterlagen und Nachweise: Bewertete Leistungen im Detail .....	50
Abb. 28 Zusätzliche Unterlagen und Nachweise: Qualität der Information .....	52
Abb. 29 Gesamtauswertung der Baubeschreibungen .....	53
Abb. 30 Gesamtbewertung der Baubeschreibungen: Qualität der Information ...	55
Abb. 31 Vergleich der Studienergebnisse aus 2010, 2016 und 2020 .....	56
Abb. 32 Baukonstruktion: Vergleich der Studien .....	57
Abb. 33 Roh- und Endinstallation: Vergleich der Studien 2010, 2016 und 2020.	57
Abb. 34 Risikoarten .....	58
Abb. 35 Beispiele aus Bau- und Leistungsbeschreibungen.....	64



---

---