

Zehn Prüfkriterien zur korrekten Bau- und Leistungsbeschreibung

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

Allzu oft werden Bau- und Leistungsbeschreibungen bewusst zu allgemein und unverbindlich erstellt. Darüber hinaus sind sie häufig unverständlich formuliert und enthalten nur eine ungenügende Schilderung der wahren Leistungen:

Nehmen Sie deshalb die angebotenen Bau- und Leistungsbeschreibungen genau unter die Lupe!

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

1. Vertragsgegenstand und Leistungsumfang eindeutig darstellen

Die vom Anbieter erstellte Standardbeschreibung reicht nicht als Vertragsgrundlage aus. Über den gewünschten Leistungsumfang – einschließlich der Sonderleistungen – und ihre persönlichen Vorstellungen zum eigenen Haus muss verhandelt werden. Sorgen Sie dafür, dass alle Sonderwünsche, die mit Kosten und Konsequenzen für die Planung verbunden sind, vor Vertragsabschluss und nicht durch aufwendige Nachtragsverhandlungen abgestimmt werden.

2. Planungsleistung und -unterlagen vollständig dokumentieren

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

3. Bauleitung niemals vergessen

Unzählige Baumängel werden durch eine mangelhafte Bauleitung verursacht. Deshalb unbedingt vereinbaren, dass die Bauleitung gemäß Landesbauordnung (LBO) zum Leistungsumfang gehört und der Bauleiter namentlich benannt wird. Zusätzliche Serviceleistungen – falls zutreffend – unbedingt immer schriftlich festhalten.

4. Grundstücksuntersuchungen einplanen und Baugelände besichtigen

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

5. Übernahme von Kosten für jede Leistung klären

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

6. Tatsächliche Angabe der einzelnen Gewerke und von Ausbaustufen anfordern

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

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

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

8. Eigenleistungen objektiv planen und vereinbaren

Eigenleistungen sollten realistisch geplant werden, um erkennbar Kosten zu sparen. Bereits bei der Anforderung von Preisangeboten Gutschriften für Eigenleistungen – getrennt nach Material- und Lohnanteil - ausweisen lassen. Bei wertintensiven Leistungen Angebote von Firmen zur Überprüfung der wirklichen Kostenersparnis einholen. Im eigenen Interesse sollten Sie dafür sorgen, dass Art und Umfang der Eigenleistungen präzise abgestimmt und vereinbart werden.

9. Arbeits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle garantieren

Als Bauherr und Grundstückseigentümer tragen Sie eine Mitverantwortung für den Arbeits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle (BaustellV). Vereinbaren Sie deshalb vertraglich die Pflichten ihres Vertragspartners zur Einhaltung von Sicherheits- und Unfallverhütungsvorschriften sowie die rechtzeitige Erstellung von Gerüsten, Absturzsicherungen und Hygieneeinrichtungen.

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

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

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

Alle Nachweise wie Prüfzeugnisse, Zulassungsbescheide, usw. müssen Ihnen beglaubigt oder im Original vorgelegt werden.

Dipl.-Ing. Uwe Morchutt
www.bauwissen-online.de