

Aktuelle Analyse: Bau- und Leistungsbeschreibungen erfüllen Mindestanforderungen nicht

BSB und IFB sehen erheblichen Verbesserungsbedarf in Bauverträgen

- **BSB-Studie: Keine Bau- und Leistungsbeschreibung erfüllt Mindestanforderungen**
- **Ungenaue Angaben: Risiko für Bauherren**
- **Verbindliche Mindeststandards: Gesetzentwurf zum Bauvertragsrecht geht in die richtige Richtung**

Bereits seit 2003 gibt es „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“. Doch auch heute noch erfüllen viele Vertragswerke die Anforderungen dieses Instruments nicht, das im Rahmen der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst bauen“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung entwickelt und 2008/2009 novelliert wurde. Für Bauherren können sich daraus zum Teil erhebliche Risiken ergeben.

Leichte Verbesserungen, aber noch keine Entwarnung

In einer aktuellen Analyse hat die Verbraucherschutzorganisation Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauforschung e.V. Hannover (IFB) 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen von Generalunternehmen, Generalübernehmern und Bauträgern unter die Lupe genommen. Keines der untersuchten Vertragswerke erfüllte die definierten Mindestanforderungen vollständig. Immerhin sind im Vergleich zur Vorgängerstudie von BSB und IFB aus 2010 leichte Verbesserungen festzustellen. So waren 2016 bei 72 Prozent die Leistungen zumindest im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben, 2010 traf dies nur bei 53 Prozent zu. Entwarnung gibt der BSB für Verbraucher dennoch nicht, denn selbst hier müssen Bauherren noch mit einer Reihe von nachteiligen und mit erheblichen Kosten- und Qualitätsrisiken verbundenen Regelungen in den Bau- und Leistungsbeschreibungen rechnen.

Mehrere Gewerke fast durchgängig unzureichend beschrieben

Besonders negativ schnitten in der aktuellen Studie die Bereiche „Übergabe der Unterlagen und technischen Nachweise“, die „Planung und Bauleitung“, die „Baustelleneinrichtung“ und die „Außenanlagen“ ab, die überwiegend unzureichend beschrieben waren. Verbesserungen gab es in der Gesamtbewertung der Bereiche „Ausstattung“, „Allgemeine Objektangaben“ sowie mit Abstrichen auch bei „Haustechnischen Anlagen“ und dem „Rohbau“. Die Studie bewertet sie mindestens als „im Wesentlichen vollständig“ beschrieben. Anlass zu anhaltender Kritik sehen die Verfasser der Analyse, wie schon in 2010, u.a. bei der „Nutzung regenerativer Energien“ sowie „Schutz / Sicherheit bei Elektroanlagen“.

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren, von Immobilienerwerbern und selbstnutzenden Wohneigentümern. Der Verein bietet bundesweit Verbraucherberatung auf bautechnischem und baurechtlichem Gebiet an.



Kosten- und Haftungsrisiken für Verbraucher

Mangelhafte Leistungsbeschreibungen können für Bauherren erhebliche Risiken nach sich ziehen. Kostenrisiken entstehen zum Beispiel, wenn der Bauherr bestimmte Leistungen als Vertragsbestandteil erwartet, diese aber nicht genau definiert sind und zusätzliche, nicht eingeplante Kosten entstehen. Bei ungenauen Angaben zur Beschaffenheit und Qualität von Bauteilen kann der Bauherr verschiedene Angebote nur schwer vergleichen, um das vorteilhafteste Preis-Leistungs-Verhältnis herausfinden. Ungenaue Beschreibungen bergen auch das Risiko von Mängeln und Folgeschäden am Haus, wenn bestimmte Leistungen dadurch mangelhaft ausgeführt werden. Wenn beispielsweise durch ungenaue Baubeschreibungen eine Baustelle nicht ordnungsgemäß abgesichert oder der Bauherr nicht versichert ist, können schlimmstenfalls straf- oder zivilrechtliche Verfolgung drohen und Vermögensschäden nach sich ziehen.

Vorsicht geboten ist laut der Studie bei Formulierungen wie „Versicherung und sonstige Baunebenkosten sind vom Bauherren zu zahlen“ oder „Ein Grundstücksentwässerungsplan kann als Zusatz vereinbart werden“, die für den Bauherren Kostenrisiken nach sich ziehen und den Vergleich mit anderen Angeboten erschweren. Formulierungen wie „...oder gleichwertig“ öffnen Tür und Tor für den Einbau von No-Name-Produkten, deren Preis und Herkunft kaum zu ermitteln sind. Und wenn der Bauherr laut Leistungsbeschreibung für die „Sicherung der Baustelle“ selbst verantwortlich ist, trägt er nicht nur ein hohes Kostenrisiko, sondern schlimmstenfalls auch juristische Konsequenzen.

BSB fordert weiter gesetzlich festgelegte Mindeststandards

Durch die aktuelle Studie sieht sich der BSB in seiner Forderung bestätigt, Mindeststandards für Bau- und Leistungsbeschreibungen auch gesetzlich zu verankern. Das derzeit laufende Gesetzgebungsverfahren für ein neues Bauvertragsrecht greift die in der Analyse aufgezeigte Gefahr für Verbraucher auf und sieht eine entsprechende Regelung vor. „Für Verbraucher ist es wichtig und dringlich, dass die im Gesetzentwurf geplanten Pflichten zur Baubeschreibung und zur Übergabe von Unterlagen an den Bauherren so schnell wie möglich wirksam werden. Die Studie belegt ein weiteres Mal, dass nur mit einer unverbindlichen Selbstverpflichtung das notwendige Verbraucherschutzniveau nicht zu erreichen ist“, erklärt Florian Becker, Geschäftsführer des BSB.

Der Forschungsbericht des Instituts für Bauforschung e.V. Hannover steht im Internet unter www.bsb-ev.de als Download kostenlos zur Verfügung. Diese und weitere Pressemitteilungen finden Sie auf unserer Homepage unter www.bsb-ev.de/presse-service/pressemitteilungen/

Weitere Informationen unter www.bsb-ev.de

Quelle: Bauherren-Schutzbund e.V.

Einzugsgebiet: Deutschland

Datum: 28.06.2016

