

DIE BAUBESCHREIBUNG: WAS HIER NICHT STEHT, WIRD NICHT GEBAUT!

Wer bauen möchte, hat die Qual der Wahl: Auf dem Hausbaumarkt tummeln sich zahlreiche Anbieter – und alle versprechen Ihnen, für Sie genau das Haus zu bauen, das Sie sich wünschen. Mit enormem werblichen Aufwand und opulenten Hochglanzbroschüren, perfekt inszenierten Musterhäusern und psychologisch geschickt choreografierten Verkaufsgesprächen appellieren Hausbaufirmen direkt an Ihre Emotionen. Umso wichtiger ist es, einen klaren Kopf zu behalten und alle Angebote nüchtern gegeneinander abzuwägen. Schließlich geht es nicht nur darum, wie Sie zukünftig wohnen und leben möchten, sondern auch um ganz beträchtliche Geldmittel! Seit Januar 2018 ist die Baubeschreibung, die der Hausbauunternehmer seither vorvertraglich vorlegen muss, verbindlicher Bestandteil der Vertragsanbahnung und mit Vertragsabschluss auch der maßgebliche Bestandteil des Vertrages. Die Qualität dieser Baubeschreibung ist entscheidend dafür, was Sie am Ende bekommen! Je klarer Ihr Haus, seine Bauweise und seine Ausstattung hier beschrieben werden, umso klarer ist definiert, was Sie erwarten können. Die Baubeschreibung hält in Ergänzung zu den Plänen fest, was und wie gebaut wird und welche Beschaffenheit Gebäudehülle, Innenausbau und technische Ausstattung haben werden. Sie fixiert die Qualitäten der verwendeten Baustoffe und Materialien, gibt an, welche Fabrikate, Ausstattungsserien und Modellvarianten an Fliesen, Bodenbelägen, Innentüren, Sanitär-ausstattung et cetera eingebaut werden und führt etwa die Stückzahlen der Elektroausstattung raumweise auf.

Zwar haben Sie auch ohne Baubeschreibung Anspruch auf ein funktionstaugliches Gebäude, das stand- und erdbebensicher ist, den

Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung genügt und die den Plänen entsprechende Form und Größe hat. Doch wie das im Einzelnen erreicht wird, das steht in der Baubeschreibung. Für alles, was dort nicht steht und was für das erwähnte funktionstaugliche Ganze nicht notwendig ist, sind Sie auf das Entgegenkommen Ihres Vertragspartners angewiesen – der sich seine „Kulanz“ in der Regel teuer bezahlen lassen wird. Aus Unternehmenssicht war es bislang von Vorteil, wenn die Baubeschreibung möglichst offen formuliert war: Je unkonkreter die schriftliche Darstellung, umso größer der Handlungsspielraum des jeweiligen Unternehmens beim Einkauf von Baustoffen und der Vergabe von Bauleistungen. Solche Baubeschreibungen sind noch immer am Markt. Häufig wurden zwar die Verträge der neuen Rechtslage angepasst, die Baubeschreibungen jedoch nicht oder nur oberflächlich. Hier setzt dieses Buch an: Es soll Ihnen eine verlässliche Orientierungshilfe zur Beurteilung der Ihnen vorgelegten Baubeschreibungen an die Hand geben.

Baubeschreibungen vergleichen

So groß wie die Bandbreite der Hausbauunternehmen ist die inhaltliche und qualitative Bandbreite der Dokumente, die Ihnen als sogenannte Baubeschreibung vorgelegt werden könnten. Auf der Suche nach Ihrem Hausbaupartner werden Sie mit einer Vielzahl unterschiedlich aufgebauter und unterschiedlich umfangreicher Baubeschreibungen konfrontiert werden, die nicht ohne weiteres miteinander vergleichbar sind. Spätestens im en-

geren Auswahlverfahren sollten Sie sich jedoch darüber klar werden, mit welchem Partner Sie das bestmögliche Ergebnis bekommen. Dazu müssen Sie die infrage kommenden Baubeschreibungen einander gegenüberstellen und die bestehenden Unterschiede herausarbeiten. Dieses Buch bietet Ihnen die entsprechenden Hilfestellungen dazu. Im vorderen Teil geht es nach einer Einführung in die rechtlichen und definitorischen Aspekte sowie die Tücken und Fallstricke, die Sie beachten müssen, Schritt für Schritt durch die Baubeschreibung. Wir erklären, wozum es geht, erläutern Bauteile und Standards, sagen Ihnen, was in der Baubeschreibung enthalten sein muss und weisen Sie auf problematische Formulierungen hin. Falls Sie vorhaben, einige Leistungen selbst zu erbringen, finden Sie hier außerdem Rat dazu, wo das sinnvoll ist und was Sie besser den Bauprofis überlassen sollten. Zu jedem Gewerk verweisen wir auf die entsprechende Checkliste im Formularteil (ab Seite 162), die Sie nutzen können, um die Ihnen vorliegenden Baubeschreibungen zu analysieren. Wenn Sie die Dokumente anhand der aufgeführten Kriterien Punkt für Punkt überprüfen, werden Sie zwischen den Anbietern sehr deutliche Unterschiede feststellen. Scheuen Sie sich nicht, die Anbieter damit zu konfrontieren! Erst, wenn Sie die unterschiedlich formulierten Baubeschreibungen wirklich „aufgedröseln“ haben, zeigt sich vielleicht, dass das auf den ersten Blick preisgünstigere Angebot doch nicht das vermeintliche Schnäppchen ist, da der Leistungsumfang deutlich geringer ist als bei dem zunächst teurer wirkenden. Machen Sie sich bewusst, dass jede Steckdose kostet und bessere Produktqualitäten auch bezahlt sein wollen. Hausbauanbieter haben nichts zu verschenken und preisgünstige Lockangebote sind mit Einsparungen erkaufte – an welcher Stelle, können Sie durch den Angebotsvergleich herausfinden. Können Sie in einer Rubrik unserer Checklisten bei keiner der aufgeführten Optionen ein

Häkchen setzen, ist das ein Alarmzeichen – dann sollten Sie unbedingt beim Anbieter nachfragen und die entsprechende Angabe in die Baubeschreibung aufnehmen lassen. Dasselbe gilt für allgemeine Angaben wie „nach statischen Erfordernissen“!

Baubeschreibung ergänzen

Haben Sie sich für einen Hausbauanbieter entschieden, gilt es, die vorvertragliche Baubeschreibung zu vervollständigen. Unklare oder schwammig formulierte Punkte müssen geklärt, nicht enthaltene, aber erforderliche Angaben müssen ergänzt werden. Lassen Sie sich dabei nicht mit der Aussage abwimmeln, bestimmte Punkte, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, seien in der Leistung selbstverständlich enthalten! Lassen Sie die Baubeschreibung entsprechend ergänzen, denn nur auf die dort enthaltenen schriftlichen Angaben können Sie sich im Streitfall berufen. Je klarer und konkreter die Leistungen, Qualitäten und Ausführungen beschrieben sind, umso einfacher können Sie und ein von Ihnen mit baubegleitenden Qualitätskontrollen beauftragter Sachverständiger die Leistungserbringung überprüfen.

Auch, wenn Sie mit dem Ansinnen auf Änderung und Ergänzung der Baubeschreibung nicht zwangsläufig auf große Gegenliebe stoßen: Ihr zukünftiger Vertragspartner möchte einen Geldbetrag in sechsstelliger Höhe von Ihnen, da sollte der Vertragsabschluss nicht an der ohnehin erforderlichen Überarbeitung der unternehmenseigenen Baubeschreibung scheitern. Weigert man sich dennoch hartnäckig, können und sollten Sie Ihre Auswahlentscheidung doch noch einmal überdenken. Übrigens: Sprechen wir von Bauherr, Architekt, Baubegleiter et cetera, bezieht sich das selbstverständlich auch auf weibliche Personen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird jedoch in diesem Buch die männliche Form verwendet.