



verbraucherzentrale

Rheinland-Pfalz

BAUEN MIT QUALITÄT?

Baubeschreibungen und Bauverträge oft ungenau, unverständlich
und intransparent

Auswertung der Bauberatung

BAUEN MIT QUALITÄT?

Baubeschreibungen und Bauverträge oft ungenau, unverständlich und intransparent Auswertung der Bauberatung

1. DIE BAUBERATUNG DER VERBRAUCHERZENTRALE	3
2. AUSGANGSLAGE	4
3. AUSWERTUNG DER BAUBERATUNGEN	5
3.1. Neues Bauvertragsrecht seit 1. Januar 2018	5
3.2. Auswertung der Baubeschreibungen	6
3.2.1. Vorgehensweise	6
3.2.2. Kriterien und Ziele für die Auswertung	7
3.2.3. Prüfmethodik – Baubeschreibungen	7
3.2.4. Auswertungsmatrix – Baubeschreibungen	8
3.3. Auswertung der Vertragsprüfungen	10
3.3.1. Vorgehensweise und Umfang der Auswertung	10
3.3.2. Aufbau der Prüf- und Auswertungsmatrix	10
4. ERGEBNISSE – AUSWERTUNG DER BAUBESCHREIBUNGEN	11
4.1. Art des Anbieters	11
4.2. Art und Eigenschaften der Gebäude	12
4.3. Vollständigkeit bei kostenrelevanten Positionen	14
4.3.1. Beispiel Kanalanschluss und Hausanschlüsse	14
4.3.2. Beispiel Erdarbeiten	15
4.3.3. Fehlende kostenrelevante Leistungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern – Anbieter kein Bauträger	16
4.4. Vollständigkeit bei Positionen mit hohem Schadensrisiko	18
4.5. Vollständigkeit der Beschreibung	19
4.6. Ergebnisse in Bezug auf konkrete Beschreibungen	21
4.6.1. Beispiel Außenwände	21
4.6.2. Beispiel Dachdämmung	22
4.7. Verständlichkeit der Unterlagen	23
4.8. Qualität der Ausführung	23
4.8.1. Schallschutzstandard	23
4.8.2. Energiestandard	25
4.8.3. Angaben zur technischen Ausstattung	26
4.8.4. Qualitätskontrolle	29
5. ERGEBNISSE – AUSWERTUNG DER VERTRAGSPRÜFUNGEN	31
5.1. Neue Vertragsart gemäß § 650i BGB: der Verbraucherbauvertrag	31
5.2. Vereinbarung eines garantierten Festpreises	32
5.3. Vereinbarung eines datierten Fertigstellungstermins	32
5.4. Vereinbarung einer Vertragsstrafe	33
5.5. Vereinbarung einer förmlichen Abnahme	33
5.6. Vereinbarung Sicherheitsabtretung	34
6. FAZIT UND AUSBLICK	35
7. ANHANG	37

1. DIE BAUBERATUNG DER VERBRAUCHERZENTRALE

Seit dem Jahr 2000 bietet die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz eine technische Bauberatung durch eine Architektin an, im Jahr 2002 kam die Baurechtsberatung durch einen Vertragsanwalt hinzu. Seit August 2017 fördert das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz die Bauberatung der Verbraucherzentrale im Rahmen des Projektes »Bauen mit Qualität«.

Der Neubau, der Kauf oder der komplette Umbau eines Wohnhauses oder einer Wohnung ist häufig die größte Investition, die Privathaushalte tätigen. Gleichzeitig ist der Planungs- und Ausführungsprozess bei einem Gebäude eine sehr komplexe Angelegenheit mit einer Vielzahl von Beteiligten, deren Zuständigkeiten und Zusammenwirken für Laien kaum zu durchschauen ist. Gleiches gilt für die Transparenz und Verständlichkeit der vertraglichen Grundlagen.

DAS BERATUNGSANGEBOT

Vor diesem Hintergrund bietet die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz ein qualifiziertes Bauberatungsangebot. Sie unterstützt Ratsuchende, die eine Immobilie bauen, kaufen oder umbauen wollen, dabei, die richtigen Entscheidungen schon im Frühstadium zu treffen. In der Beratung wird der komplette Bauprozess transparent und nachvollziehbar gemacht. Ratsuchende erhalten Hilfe bei der Formulierung ihrer Ziele und ihrer berechtigten Ansprüche.

Hauptanliegen der Beratung ist, zukünftige Bauherren oder Wohnungskäufer schon ab der Planungsphase umfassend zu beraten. Dazu gehören die persönliche Einzelberatung, Bauherrenseminare in fast allen Beratungsstellen der Verbraucherzentrale, die umfassende Prüfung der Baubeschreibung, die Vertragsprüfung sowie die Beratung zu Baumängeln oder Bauzeitverzögerungen.

Die ausführliche Einzelberatung umfasst zwei Schwerpunkte:

- Die Prüfung der Baubeschreibung mit zugehörigen Dokumenten
- Die Prüfung der vertraglichen Vereinbarungen

Nicht nur die Kosten, vor allem auch die Qualität des Bauablaufs und der Bauausführung zeigen in der Praxis eine große Spannweite. Nur durch eine sorgfältige Abwägung im Planungs- und Entscheidungsprozess sowie durch eine Überprüfung der Leistungen und Qualität während der Umsetzung können viele Fehler vermieden werden.

Durch eine umfassende Beratung im Frühstadium – möglichst bevor bestimmte Grundsatzentscheidungen getroffen werden – können Verbraucher vor möglichen Fehlern und hohen Folgekosten bewahrt werden. Im besten Fall sorgt eine qualifizierte Beratung für eine konsequente Fehlervermeidung und für eine hohe Qualität im Bauwesen.

Eine **Baubeschreibung** muss eine verbindliche Vertragsgrundlage beim Bau oder Kauf einer Immobilie sein. Sie sollte konkret, transparent, für Laien verständlich und vollständig sein. Das Qualitätsniveau und die Kosten der Bauleistung müssen für den Laien kalkulierbar sein. Die umfassende Prüfung der Baubeschreibung erfolgt mithilfe einer umfangreichen schriftlichen Checkliste, die die Ratsuchenden nach der Prüfung ausgehändigt und erläutert bekommen.

Bei der **Bauvertragsprüfung** werden Werkverträge, Verbraucherbauverträge, Bauträgerverträge, Grundstückskaufverträge und Architektenverträge geprüft.

Die Ziele der Bauvertragsprüfungen sind:

- Sensibilisierung des privaten Bauherrn für mögliche Probleme und Fallen
- Herbeiführung eines ausgewogenen Vertragswerks
- Erläuterung von Argumentationshilfen für die weiteren Vertragsverhandlungen
- Rechtssicherheit für die Vertragsgestaltung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in dieser Publikation fast ausschließlich die männliche Form, bei allen personenbezogenen Bezeichnungen sind aber immer alle Geschlechter gemeint.

2. AUSGANGSLAGE

Wer ein Haus bauen oder eine Wohnung kaufen will, wählt zunächst einen Anbieter und schließt dann mit ihm einen Vertrag ab – den Bauvertrag. Dieser Bauvertrag hat einen wichtigen Bestandteil – die Baubeschreibung. Im Bauvertrag erteilt der Bauherr dem Unternehmer den Auftrag, die Immobilie zu bauen. Im Gegenzug verpflichtet er sich, die vereinbarte Vergütung zu zahlen.

Während in jedem Bauvertrag das Honorar genau beziffert ist, sind die Beschreibungen der verschiedenen Anbieter über die zu bauende Immobilie häufig unvollständig. Sie fallen quantitativ und qualitativ oftmals sehr unterschiedlich aus. So geht nicht immer eindeutig aus den Beschreibungen hervor, welche Leistungen im Festpreis enthalten sind, oder es fehlen Angaben über die Art und Beschaffenheit von Baumaterialien.

Eine detaillierte Auflistung zum Beispiel der Ausstattung, der Haustechnik oder des Innenausbau und die Beschreibung des zukünftigen Hauses sind jedoch für den Bauherrn sehr wichtig. Erst damit bekommt er eine konkrete Übersicht darüber, welche Leistungen der Unternehmer erbringen muss. Mit der Auflistung kann er außerdem die Bauleistungen während der Bauzeit kontrollieren und am Ende prüfen, ob alles vollständig erledigt wurde. Wenn in einer Baubeschreibung Umfang und Qualität der Leistung ungenau beschrieben sind, ist der Auslegungsspielraum – nicht selten zu Gunsten des Unternehmers – groß.

Schon aus diesen Gründen sollten Verbraucher den **Entwurf des Bauvertrages** und die zugehörige **Baubeschreibung** von erfahrenen Fachleuten prüfen lassen.

In der Regel hat jeder Anbieter seine allgemeingültige Standard-Baubeschreibung. Nicht selten wird mit jeder Verhandlung im Entscheidungsprozess eine Liste mit Zusatzleistungen angefertigt. Am Ende gibt es mehrere Beschreibungen, die nicht mehr deckungsgleich sind. Alle angebotenen Leistungen sollten daher in eine übersichtliche Form gebracht werden. Bei jeder Veränderung muss immer Bezug auf die vorangegangene Baubeschreibung und die eventuelle Kostenveränderung genommen werden. Für Mehrleistungen oder Sonderwünsche muss ein detailliertes, beziffertes Angebot gemacht werden. Falls Eigenleistungen erbracht werden sollen, muss vor Vertragsabschluss vereinbart werden, welcher Betrag dafür vergütet wird.

Aus dem Vertragstext muss unzweifelhaft hervorgehen, wer die jeweilige Leistung erbringt. Auch Leistungen, die eventuell nicht Bestandteil eines Angebotes sind, wie zum Beispiel Oberflächenentwässerung, Außentreppe, Zuwegung, Abstellflächen, Erdarbeiten, Abfallentsorgung, Baustellensicherung, Vermessungsarbeiten, Baugrunduntersuchung sowie Eigenleistungen oder Vorleistungen des Bauherrn, sollten der Vollständigkeit halber aufgeführt und als solche deutlich kenntlich gemacht sein. Dies hilft, spätere Probleme, Enttäuschungen, Missverständnisse, zusätzliche Kosten oder gar gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Wichtig ist beispielsweise die vollständige Benennung der Hauptleistungen und Hauptbauteile, etwa des Systems des Wand- und Dachaufbaus. Dabei sollte eine detaillierte Darstellung des Schichtenaufbaus erfolgen. Günstig sind grafische Darstellungen (Schnittzeichnungen) des Schichtenaufbaus.

Wichtig ist weiterhin die vollständige Beschreibung der quantitativen Leistungsangaben. Zum Angebots- und Preisvergleich sowie hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit muss der Bauinteressent den Leistungsumfang ermitteln können. So ist es zum Beispiel nicht notwendig, die Kubikmeter Rahmenhölzer oder Mauerwerk der Außenwand oder des verbauten Wärmedämmstoffs zu nennen, sondern die Dicke in Zentimeter. Mengenangaben sind dagegen bei den Ausbaumaterialien wie Tapeten, Fliesen, Parkett oder Teppichboden wichtig.

Umfassende und eindeutige qualitative Parameter sind für eine vollständige Produktbezeichnung der eingesetzten Materialien nötig. Angaben wie »20 cm Wärmedämmung« allein sind unzureichend, denn sie sagen nichts über das verwendete Material und dessen Wärmeleitfähigkeit aus und lassen somit keine Beurteilung des speziellen Baustoffs zu. Die Angaben sollten so ausführlich sein, dass daraus Informationen zur Materialeigenschaft sowie zur Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit entnommen werden können. Aus diesem Grund sollten alle verwendeten Materialien benannt sein.

Preisangaben sollten bei bestimmten Ausbau- und Ausstattungsmaterialien Preisgruppen oder Preisobergrenzen enthalten (zum Beispiel Wandfliesen bis zu einem Preis von 30 Euro/m²), damit das Preis-Leistungsverhältnis eindeutig fixiert werden kann.

Die Weichen für ein Bauvorhaben werden vor der Vertragsunterzeichnung gestellt. Voraussetzung ist, dass der Bauherr seine künftige Immobilie in allen wesentlichen technischen und gestalterischen Aspekten kennt. Mit seiner Unterschrift legt er sich auf alle Details und

Standards zu einem vereinbarten Preis fest. Alles, was nach Unterschrift verhandelt wird, wird sehr wahrscheinlich zu einem deutlich höheren Preis angeboten werden als vor Vertragsunterzeichnung.

3. AUSWERTUNG DER BAUBERATUNGEN

Seit Januar 2018 sind Bauunternehmen erstmals gesetzlich verpflichtet, Bauherren eine ausführliche Baubeschreibung auszuhändigen. Außerdem gibt es gesetzliche Regelungen zu einem neuen Verbraucherbauprojektvertrag. In ihren Bauberatungen hat die Verbraucherzentrale besonders darauf geachtet, ob die Anbieter die neuen Regelungen auch umsetzen.

Um festzustellen, welche Probleme und Defizite es bei Baubeschreibungen und Bauverträgen gibt, hat die Verbraucherzentrale die bei der Bauberatung zur Prüfung eingereichten Baubeschreibungen und Bauverträge aus den Jahren 2017 und 2018 ausgewertet. Geprüft wurden insgesamt 152 Baubeschreibungen (Anzahl 2017 = 70; 2018 = 82) und 168 Bauverträge (Anzahl 2017 = 76; 2018 = 92).

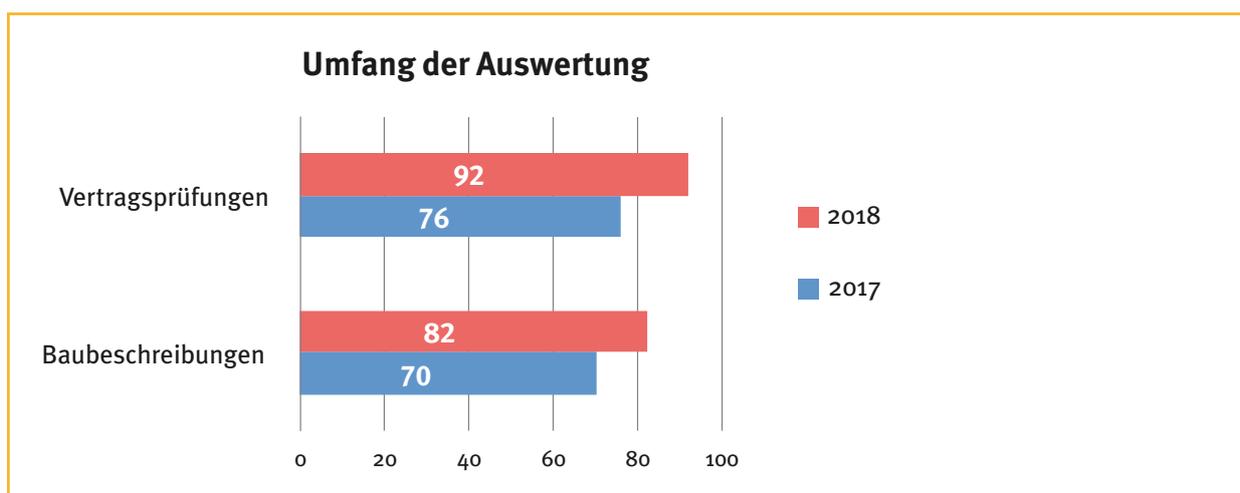


Abbildung 1

Die Anzahl von 152 geprüften Baubeschreibungen ist selbstverständlich nicht repräsentativ für alle in dieser Zeit in Rheinland-Pfalz errichteten Gebäude. Gleiches

gilt für die 168 geprüften Verträge. Aus der Bauberatung der letzten Jahre lassen sich aber eindeutige Tendenzen ablesen.

3.1. NEUES BAUVERTRAGSRECHT SEIT 1. JANUAR 2018

Mit der seit dem 1. Januar 2018 geltenden Gesetzesänderung wurde das BGB um ein eigenes Bauvertragsrecht ergänzt. Neben dem Bau- und Architektenvertrag fanden nun auch der Bau- und insbesondere der Ver-

braucherbauprojektvertrag Eingang ins BGB. Die gesetzlichen Regeln zum Verbraucherbauprojektvertrag sind in §§ 650i bis 650o BGB festgehalten.

6 | Auswertung der Bauberatungen

§ 650i Verbraucherbaupertrag

- (1) Verbraucherbauperträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.
- (2) Der Verbraucherbaupertrag bedarf der Textform.
- (3) Für Verbraucherbauperträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

Vor Abschluss des Verbraucherbaupertrages muss der Bauunternehmer dem Auftraggeber eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung stellen. Diese Pflicht ergibt sich ebenfalls aus dem neuen § 650j BGB. Die Anforderungen an die Baubeschreibung sind in **Art. 249 § 2 EGBGB** (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) aufgeführt.

§ 2 EGBGB Inhalt der Baubeschreibung

- (1) In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen. Sie muss sinngemäß mindestens folgende Informationen enthalten:
 - Beschreibung des Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, Haustyp und Bauweise
 - Art und Umfang der Leistungen, der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe
 - Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Ansichten, Grundrisse und Schnitte
 - Angaben zum Energie-, Brandschutz- und Schallschutzstandard sowie Bauphysik

- Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke
- Beschreibung des Innenausbaus und der gebäudetechnischen Anlagen
- Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss
- Beschreibung der Sanitäröbekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlage

- (2) Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.

§ 3 EGBGB Widerrufsbelehrung

- (1) Steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht nach § 650l Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu, ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher vor Abgabe von dessen Vertragserklärung in Textform über sein Widerrufsrecht zu belehren. Die Widerrufsbelehrung muss deutlich gestaltet sein und dem Verbraucher seine wesentlichen Rechte in einer an das benutzte Kommunikationsmittel angepassten Weise deutlich machen.

Die Verbraucherverbände fordern seit mehr als 20 Jahren unter anderem diese Änderungen im privaten Baurecht. Auch der Bauträgervertrag ist daher in der Überarbeitung, genau wie die Verträge nach den »Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen« (VOB/B), die weiterentwickelt werden.

3.2. AUSWERTUNG DER BAUBESCHREIBUNGEN

3.2.1. Vorgehensweise

Die Verbraucherzentrale prüft die Baubeschreibungen in der Bauberatung anhand einer schriftlichen Checkliste. Sie hat die Ergebnisse der Prüfungen aus den Jahren 2017 und 2018 im Rahmen einer Untersuchung ausgewertet.

Umfang der Auswertung:

- Alle geprüften Baubeschreibungen aus den Jahren 2017 und 2018
- Anzahl 2017: 70 Baubeschreibungen, von 63 Anbietern

- Anzahl 2018: 82 Baubeschreibungen, von 68 Anbietern

Es handelt sich um bundesweit und regional tätige Anbieter.

Der Schwerpunkt des Berichtes liegt wegen der gesetzlichen Änderungen auf den 2018 geprüften Baubeschreibungen, die teilweise mit den Ergebnissen der Auswertung der 2017 geprüften Baubeschreibungen verglichen wurden.

3.2.2. Kriterien und Ziele für die Auswertung

Folgende Fragen ist die Verbraucherzentrale bei der Auswertung nachgegangen:

- Kann die Auswertung die bisherigen Eindrücke von teilweise mangelhafter Qualität der Baubeschreibungen bestätigen?
- In welchen Bereichen gibt es am häufigsten Defizite?
- Welche Empfehlungen ergeben sich daraus für die Verbraucher und die Beratung?
- Hat sich die Qualität der Baubeschreibungen durch das neue Bauvertragsrecht verbessert?

Die Kriterien der Auswertung leiten sich aus den Anforderungen der Verbraucherzentrale und den gesetzlichen Vorgaben an Baubeschreibungen ab:

»Konkret, transparent, für Laien verständlich und vollständig«

»Qualitätsniveau und Kosten der Bauleistung für Verbraucher kalkulierbar«

Vollständigkeit

- Welche Positionen gemäß Checkliste sind enthalten, welche nicht (»bauseitige Leistungen«)?

- Wie konkret und umfassend sind die einzelnen Positionen beschrieben?
- Wie vollständig sind kostenrelevante Positionen oder Arbeiten mit hohem Schadensrisiko (zum Beispiel Erdarbeiten, Abdichtung, fehlendes Bodengutachten) benannt?

Übersichtlichkeit, Verständlichkeit

- Individualisierungsgrad: Standardbeschreibung oder individuelles Angebot?
- Anzahl der Unterlagen? Widersprüche?
- Missverständliche Angaben, z.B. »blumige« Umschreibungen für Mindeststandards?
- Gliederung und Lesbarkeit der Baubeschreibung für Laien?

Qualität der Ausführung

- Angaben zu Baustandards: Wärmeschutz, Schallschutz, Sicherheitsstandards?
- Genaue Beschreibung der technischen Ausführung?
- Unterschreitung Mindeststandards zum Beispiel bei Elektroinstallation oder Schallschutz?
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung enthalten (externe Sachverständige, Luftdichtheitstest)?

3.2.3. Prüfmethodik – Baubeschreibungen

Die Prüfung der Baubeschreibung umfasst folgende Fragen:

- Welche Leistungen sind im Festpreis enthalten?
- Welche Baumaterialien und Ausstattungselemente kommen zum Einsatz?
- Wie werden die technischen und energetischen Standards aussehen?
- Welche Leistungen müssen oder können vom Bauherren erbracht werden?
- Welche Nachbesserungen sollten mit dem Unternehmer vereinbart werden?

Sind diese Fragen geklärt, ist ein Vergleich verschiedener Angebote möglich.

Die Bauberatung prüft die Baubeschreibungen anhand einer **Checkliste**, die Prüfung gliedert sich in die folgenden zwölf Hauptpunkte:

1. Baugrundstück und Erschließung
2. Planung und Bauantrag
3. Erdarbeiten
4. Hausanschlüsse und Entwässerung
5. Gründung
6. Keller
7. Rohbau
8. Ausbau
9. Haustechnik
10. Außenanlage
11. Weitere notwendige Angaben
12. Zusätzliche Leistungen

Die detaillierte Prüfung umfasst insgesamt 101 Unterpunkte, diese sind nochmals unterteilt in etwa 290 Einzelpunkte. Der Bauinteressent kann mit Hilfe der Checkliste beim Anbieter gezielt die fehlenden Informationen nachfordern oder sich fehlende Leistungen vor Vertragsabschluss anbieten lassen. Auszüge aus der Checkliste sind im Anhang 1 (Seite 37) zu finden.

3.2.4. Auswertungsmatrix – Baubeschreibungen

Die Verbraucherzentrale hat die Daten aus den Checklisten zur Überprüfung der Baubeschreibungen in einer Excel-Datei ausgewertet (siehe Anhang 3, Seite 38). Die wichtigsten Punkte aus der Checkliste wurden in die Aus-

wertungstabelle übernommen – 69 Punkte von 101 Unterpunkten. Von den 290 Einzelpunkten, wurden insgesamt rund 110 Punkte ausgewertet.

Quantitative Auswertung

Durch die quantitative Auswertung kann die Häufigkeit bestimmter Haustypen, Energiestandards oder technischer Ausstattungen erfasst werden. Zum Beispiel, wie

viele Häuser mit welchem Energiestandard angeboten werden oder welches die am häufigsten angebotenen Heizungsarten sind.

Qualitative Auswertung

Die einzelnen Punkte wurden nach folgenden Kriterien bewertet

- v** Position enthalten mit vollständigen oder im wesentlichen vollständigen Angaben
- u** Position enthalten mit unvollständigen Angaben
- m** Position missverständlich, unklar oder widersprüchlich
- t** Position nur teilweise enthalten
- k** Position nicht enthalten oder keine Angaben
- o** ohne/nicht erforderlich zum Beispiel Dachflächenfenster bei Flachdach

i **Beispiel: »Ein Stück Haustür« oder eine umfassende Beschreibung?** Die Beschreibung einer Haustür kann sich beispielsweise zwischen dem Fehlen jeglicher Information (Bewertung mit »k«), der einfachen Aussage »1 Stück Haustür« (Bewertung mit »u«) oder der vollständigen Beschreibung der Haustür mit Material, Wärmedämmwert, Beschlägen, Sicherheitsstandard und fachgerechtem Einbau (Bewertung mit »v«) bewegen.

Sollten laut Planung zwei Haustüren vorgesehen sein, von denen nur eine beschrieben wird, wäre die Bewertung »t«. Widersprüche innerhalb der Bauleistungsbeschreibung (BLB) oder zwischen unterschiedlichen Unterlagen bedeuten die Bewertung mit »m«.

Beispiel – Auswertung der Angaben zu Sicherheitsstandards (Einbruchschutz)

Ein zweites Beispiel zeigt, wie aus den erfassten Daten die Ergebnisse abgeleitet wurden.

Die Ergebnisse hier:

- Bei 11 von 70 Baubeschreibungen sind nur teilweise Fenster oder Türen mit ausgewiesenen Sicherheitsstandards enthalten (Bewertung »t«, Auswertungspunkt Sicherheitsstandards)
- bei 58 Beschreibungen gibt es überhaupt keine Angaben (Bewertung »k«).
- Bei Fenstern sind nur in 6 von 70 Fällen die Sicherheitsstandards voll beschrieben (Bewertung »v«, Auswertungspunkt RC-Klassen Fenster).
- Bei Rollläden sind nie Sicherheitsstandards angegeben (Bewertung »k«, Auswertungspunkt RC-Klassen Rollläden).

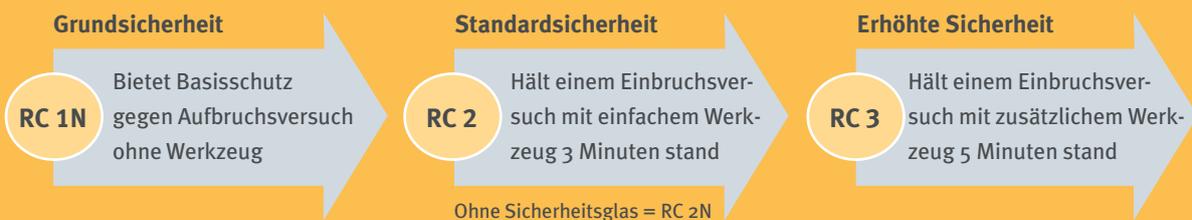
Ein Ergebnis:
In 58 von 70 Baubeschreibungen gibt es keine Angaben zum genauen Sicherheitsstandard von Fenstern, Türen oder Rollläden!

v	u	m	t	k	Summe	j	o	Häuser ges.	Lfd. Nr.	1	2	3	
0	0	1	11	58	70				11.6	Sicherheitsstandards	k	k	k
6	1	1	2	60	70					RC-Klassen Fenster	k	k	k
5	1	0	5	59	70					RC-Klassen Türen	k	k	k
0	0	0	0	70	70					RC-Klassen Rollläden	k	k	k

Abbildung 2: Beispiel Einzelergebnis zu Sicherheitsstandard von Fenstern und Türen 2017 (n=70)

Hintergrundinfo Einbruchschutz

Laut Polizeiangaben geschieht in Deutschland alle vier Minuten ein Einbruch. Besonders gefährdet sind Öffnungen im Erdgeschoss und Souterrain, speziell Terrassentüren, aber auch Wohnungseingangstüren in Mehrfamilienhäusern oder Öffnungen in höheren Geschossen, die leicht erreicht werden können, etwa über Balkone. Wie widerstandsfähig ein Fenster oder eine Tür gegen einen Einbruchversuch ist, kann man an der Widerstandsklasse (geprüft nach DIN EN 1627) erkennen, die mit »RC« (= resistance class) bezeichnet wird. Es gibt sechs Widerstandsklassen, von RC 1N bis RC 6. Je höher die Klasse, desto besser die einbruchhemmende Wirkung. Bei privaten Wohngebäuden rät die Polizei bei gefährdeten Fenstern und Türen mindestens zum Einsatz der Klasse RC 2.



Einbruchschutz: Im privaten Wohnbereich kommen hauptsächlich die Klassen RC 1N – RC 3 zum Einsatz

3.3. AUSWERTUNG DER VERTRAGSPRÜFUNGEN

3.3.1. Vorgehensweise und Umfang der Auswertung

Die Verbraucherzentrale überprüft die eingereichten Verträge in der Bauberatung anhand einer ausführlichen Prüfmatrix und erläutert diese den Verbrauchern in einem anschließenden Beratungsgespräch. Die Ergebnisse der Prüfungen aus den Jahren 2017 und 2018 wurden im Rahmen der Untersuchung ausgewertet.

Ein besonderes Augenmerk lag auf der Frage, ob die Änderungen der Baugesetzgebung in den Vertragswerken, die ab Januar 2018 bei der Verbraucherzentrale zur Prüfung eingereicht wurden, von den Anbietern umgesetzt wurden.

Umfang der Auswertung

Die Verbraucherzentrale hat alle geprüften Bau- und Bauträgerverträge aus den Jahren 2017 (n=76) und 2018 (n=92) ausgewertet. Reine Grundstückskaufverträge und Architektenverträge wurden nicht ausgewertet, da diese keine Bauleistungen beziehungsweise nur Planungsleistungen umfassen.

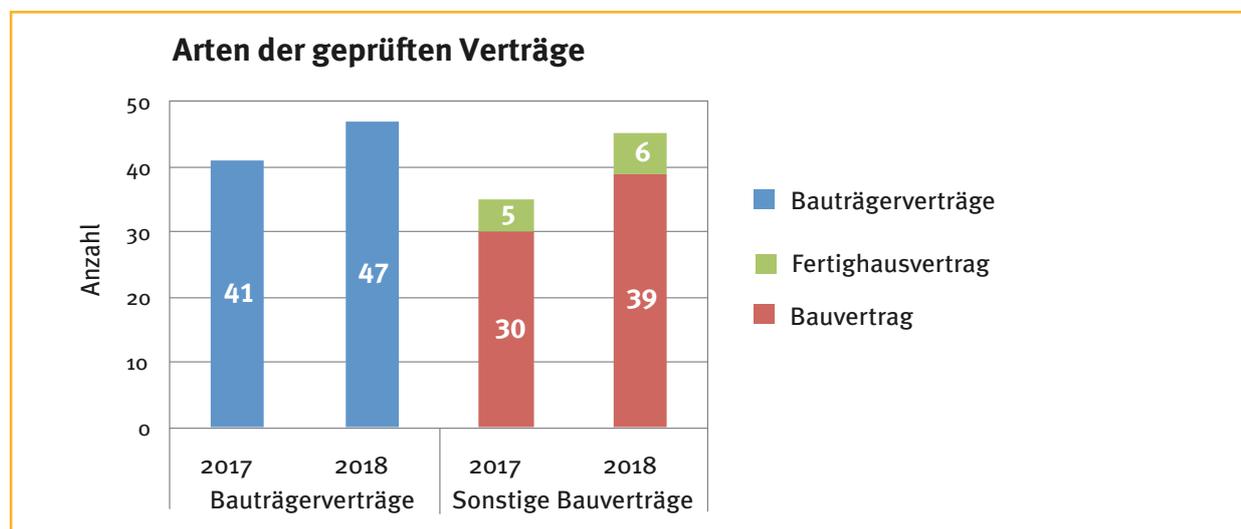


Abbildung 3: Vertragsarten 2017 (n=76) und 2018 (n=92)

3.3.2. Aufbau der Prüf- und Auswertungsmatrix

Die Prüfmatrix für die Prüfung der Bauverträge umfasst die Bereiche »Vorvertragliche Phase« mit 6 Unterpunkten, sowie »Vertragstyp/Vertragsinhalt« mit 23 Unterpunkten, die wichtigsten Bereiche sind folgende:

- Gesetzliche Grundlage: BGB- oder VOB/B-Werkverträge
- Vereinbarung eines garantierten Brutto-Festpreises
- Datierter Fertigstellungstermin
- Vereinbarung einer rechtssicheren Vertragsstrafe
- Zahlungsplan (nach MaBV) oder Zahlung nach Baufortschritt
- Vertragserfüllungssicherheit nach § 650 m Absatz 2 BGB durch Bürgschaft oder Sicherheitseinbehalt
- Absicherung der Mängelansprüche während der Gewährleistungsphase durch Sicherheitseinbehalt oder Bürgschaft (Gewährleistungssicherheit)
- Sicherheitsabtretungen für den Fall der Insolvenz des Bauunternehmers
- Förmliche Endabnahme (Ausschluss der fiktiven Abnahme)

Für die Auswertungen wurden die Ergebnisse gemäß der Prüfmatrix ebenfalls in eine Excel-Tabelle übertragen.

Ein Auszug aus der Excel-Tabelle ist im Anhang 4 (Seite 38) zu finden.

4. ERGEBNISSE – AUSWERTUNG DER BAUBESCHREIBUNGEN

4.1. ART DES ANBIETERS

Generalübernehmer oder -unternehmer

Der Generalübernehmer (GÜ) übernimmt im Rahmen eines Bauvertrages die Planungs- und Ingenieurleistungen sowie alle Ausführungsleistungen für ein Bauvorhaben. Es steht dem GÜ in der Regel frei, Aufträge an Subunternehmer zu vergeben. Üblicherweise erstellt der GÜ ein Bauvorhaben zum fest vereinbarten Termin schlüsselfertig. Allerdings ist der Begriff schlüsselfertig nicht exakt definiert und muss daher in der Baubeschreibung im Detail festgehalten werden.

Während ein Generalübernehmer üblicherweise keine eigenen Handwerker beschäftigt, sondern für alle Teile eines Auftrags Subunternehmer beauftragt, hat ein Generalunternehmer (GU) ein eigenes Bauunternehmen, mit dem er den Großteil eines Auftrags erledigt und nur für einzelne Gewerke Subunternehmer beauftragt.

Bauherr bleibt bei GÜ und GU der Auftraggeber, die gesamte Ausführung wird über einen Bauvertrag beauftragt. Somit entfallen beim Auftraggeber Koordinationsaufgaben mit dem Vorteil, dass insbesondere Kosten und Termine fest vereinbart werden können. Außerdem hat der Bauherr im Falle der Gewährleistung nur einen Ansprechpartner. Im Folgenden sind die Generalüber-

und -unternehmer unter dem Begriff Bauunternehmen zusammengefasst

Fertighausanbieter

Bei Fertighäusern werden Bauteile wie Wände, Decken und Fassadenelemente werksseitig produziert und auf der Baustelle endmontiert. Fertighäuser werden in der Regel von einem Generalübernehmer oder Generalunternehmer auf dem Grundstück des Bauherrn errichtet. Nachteile bei der Fertigbauweise sind das standardisierte Hausangebot und der begrenzte Einfluss auf individuelle Änderungswünsche. Keller sind in der Regel nicht im Angebot enthalten und müssen – wenn gewünscht – gesondert beauftragt werden.

Bauträger

Wer kein eigenes Grundstück ergattern kann, wendet sich an einen Bauträger. Der errichtet ein freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen auf eigenem Land und verkauft die Immobilie samt Grundstück an den Auftraggeber. In diesem Fall bleibt der Bauträger während der Bauphase bis zur Übergabe Bauherr. Er schuldet das vertraglich vereinbarte Werk schlüsselfertig oder mit kleinen Finish-Arbeiten.

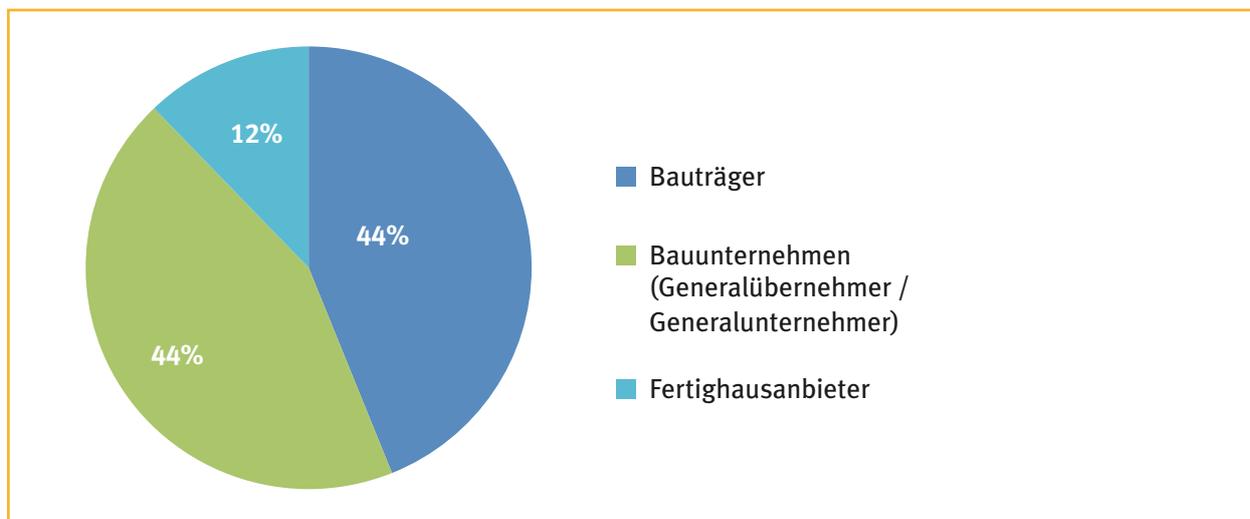


Abbildung 4: Art des Anbieters 2018 (n=82)

12 | Ergebnisse – Auswertung der Baubeschreibungen

Im Vergleich zu den 2017 geprüften Baubeschreibungen hat der Anteil an Angeboten von Bauunternehmen leicht zugenommen, der Anteil an Fertighäusern ist annähernd gleichgeblieben (Ergebnisse 2017: Bauträger 44 Prozent, Bauunternehmen 37 Prozent, Fertighäuser 13 Prozent und 3 Prozent unklar).

Mehrheitlich sind die vom Bauträger erstellten Gebäude Mehrfamilienhäuser, die in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind. Aber auch Einfamilienhäuser werden von Bauträgern angeboten, vor allem Reihen- oder Doppelhäuser.

In Ballungsräumen werden eindeutig mehr Gebäude von Bauträgern errichtet als in ländlichen Regionen. Dies gilt vermehrt auch für Reihenhäuser und Doppelhäuser. Hier zeigt sich eine Tendenz zu Wohnanlagen, bei denen die Grundstücke nicht real, sondern nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt werden. Häufig werden diese

Wohnanlagen über Nahwärme, teils auch Fernwärmenetze mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Der Käufer einer solchen Immobilie trägt dann während der Nutzungszeit einerseits die Verwaltungskosten der WEG, andererseits teils recht hohe Heizkosten gemäß dem Wärmeliefervertrag. Vielen Verbrauchern wird dies erst im Lauf der Beratungen bei der Verbraucherzentrale bewusst.

Bei den 2018 geprüften Baubeschreibungen sind von 36 vom Bauträger erstellten Gebäuden 13 Einfamilienhäuser. Die Grundstücke sind dabei in 6 Fällen real, und in 3 Fällen nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt. Bei 4 Häusern besteht eine Mischform, bei denen die Grundstücke real geteilt sind, die Zufahrtswege bzw. das Gemeinschaftseigentum aber nach WEG. (Zum Vergleich 2017: Bei 16 vom Bauträger erstellten Einfamilienhäusern sind 9 real und 7 nach WEG geteilt.)

4.2. ART UND EIGENSCHAFTEN DER GEBÄUDE

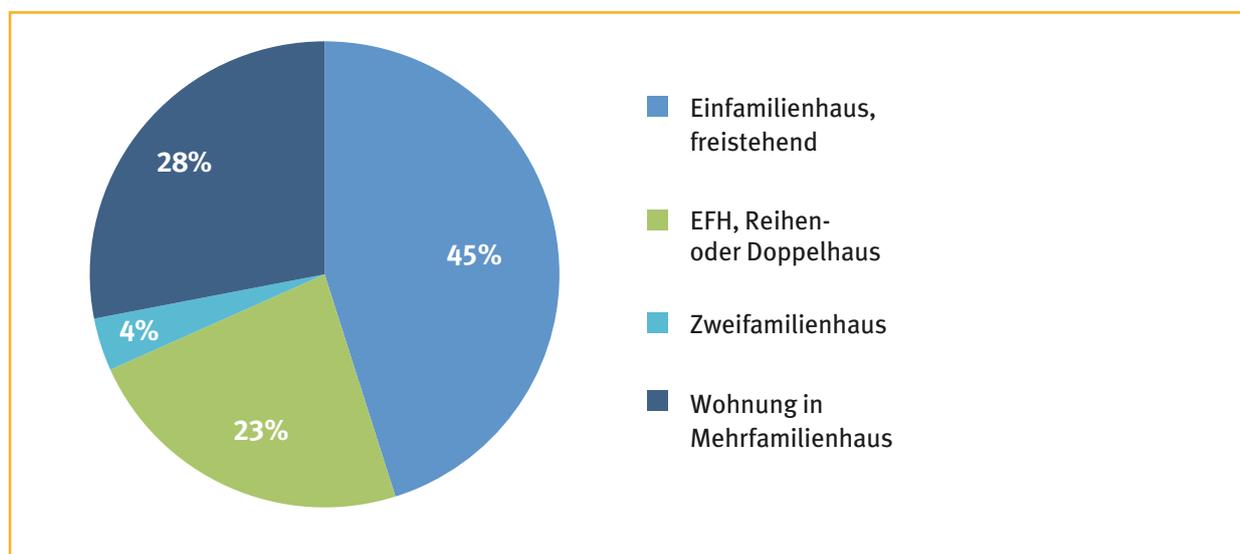


Abbildung 5: Art des Gebäudes 2018 (n=82)

Die Arten und Eigenschaften der Gebäude, für welche die Baubeschreibungen geprüft wurden, sind in beiden Jahren ähnlich verteilt (2017: 40 Prozent freistehende

Einfamilienhäuser, 24 Prozent Reihen- oder Doppelhäuser, 9 Prozent Zweifamilienhäuser und 27 Prozent Eigentumswohnungen).

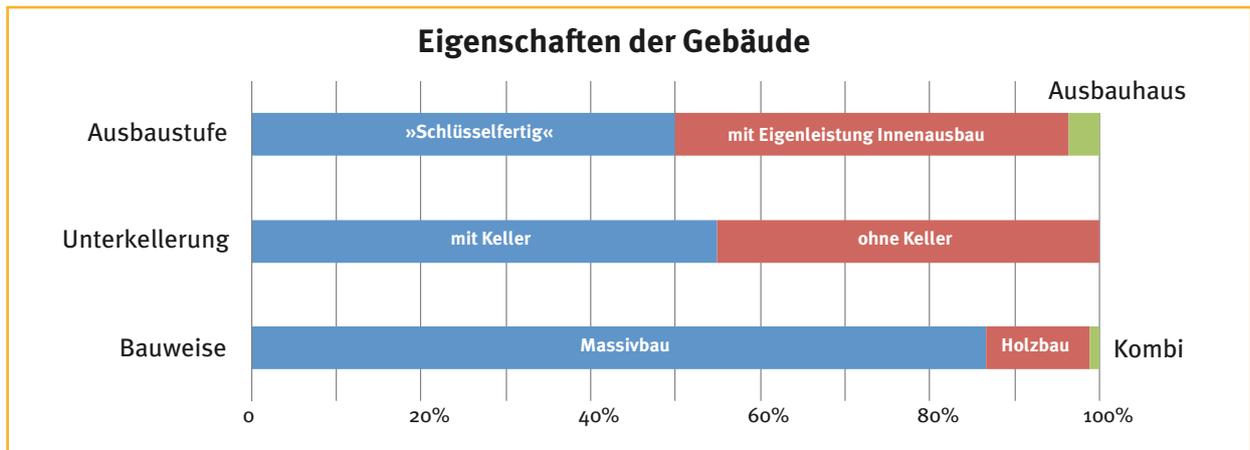


Abbildung 6: Gebäudeeigenschaften 2018 (n=82)

Bei den von der Verbraucherzentrale 2017 und 2018 geprüften Baubeschreibungen überwiegt der Anteil an Massivhäusern deutlich mit jeweils 87 Prozent. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass gerade Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau fast vollständig als Massivbauten errichtet werden. Beim Bau von freistehenden Einfamilienhäusern liegt der Anteil von Gebäuden in Holz-Fertigbauweise statistisch bei knapp einem Viertel.

Einfamilienhäuser werden, auch aus Kostengründen, immer häufiger ohne Keller errichtet. Beim Geschosswohnungsbau wird die Unterkellerung für die Stellplätze benötigt.



Hintergrundinfo Bauweise

Die Auswahl unter den Bauweisen ist groß. Die gängigsten Bauweisen sind die Massivbau- und die Holzbauweise. Zur Massivbauweise werden die sogenannte Stein-auf-Stein-Bauweise, also sämtliche Mauerwerksbauten aus Hochlochziegel, Kalksandstein, Porenbeton oder Leichtbetonblöcken und die Betonbauweise gezählt. Außerdem gehören dazu Gebäude aus vorgefertigten Bauteilen beziehungsweise Bauelementen aus Ziegel, Porenbeton und anderen Materialien. Beim Holzbau sind die bekanntesten Konstruktionsweisen die Tafel- oder Holzrahmenbauweise, die Ständer- und die Blockbauweise.

Ausbaustufen – »Schlüsselfertig« ist nicht immer fertig

Für die einzelnen Ausbaustufen wie »bezugsfertig«, »schlüsselfertig«, »Rohbauhaus«, »Ausbauhaus« gibt es keine einheitlichen Definitionen. Das macht es mitunter sehr schwer, den konkreten Leistungsumfang des Auftragnehmers zu bewerten. Deshalb ist es notwendig, dass möglichst genaue Absprachen diesbezüglich mit dem potenziellen Auftragnehmer getroffen und in der Baubeschreibung im Detail festgehalten werden.

An bezugsfertigen (schlüsselfertigen) Häusern sollten sämtliche Roh- und Innenausbauarbeiten ausgeführt sein, sodass die Baufamilie nach Fertigstellung und Abnahme einziehen kann. Als bezugsfertig werden aber auch Häuser ohne »Finish« angeboten, also ohne abschließende Arbeiten. Fliesen legen, Malerarbeiten oder Bodenbelagsarbeiten müssen dann noch vom Bauherren entweder als Eigenleistung ausgeführt oder gesondert in Auftrag gegeben (und bezahlt!) werden. Bei vielen »schlüsselfertigen« Häusern fehlen darüber hinaus weitere, kostenträchtige Leistungen. Das geht von den Spachtelarbeiten, bis zu den Hausanschlüssen, den Erdarbeiten oder der Außenanlage.



Die Auswertung hat beispielsweise ergeben, dass bei keinem der Einfamilienhäuser, die von einem Bauunternehmen oder Fertighausanbieter angeboten wurden, die Hausanschlüsse enthalten sind (siehe Seite 14). Dies gilt auch für die Häuser, die als »schlüsselfertig« beschrieben wurden!

4.3. VOLLSTÄNDIGKEIT BEI KOSTENRELEVANTEN POSITIONEN

Neben den Grundstücks- und Baukosten kommen auf den Bauherrn auch die Kaufnebenkosten zu, also Notargebühren, Grunderwerbssteuer, Maklerkosten und Grundbucheintrag. Dazu kommen außerdem Kosten, mit denen der Verbraucher als Laie häufig nicht rechnet.

Häufig fehlende Leistungen:

- Fertighäuser ab Oberkante Bodenplatte, ohne Keller
- schlüsselfertige Häuser ohne Hausanschlüsse
- Keine Grundleitungen außerhalb des Gebäudes mit Kanalanschluss, Rückstausicherung, Revisions-schacht
- Keine Baustelleneinrichtung, Kiesfilter, Erdarbeiten, An- und Abfuhr
- Keine Außenanlage, Stellplätze, Garage, Zuwegung ...

4.3.1. Beispiel Kanalanschluss und Hausanschlüsse

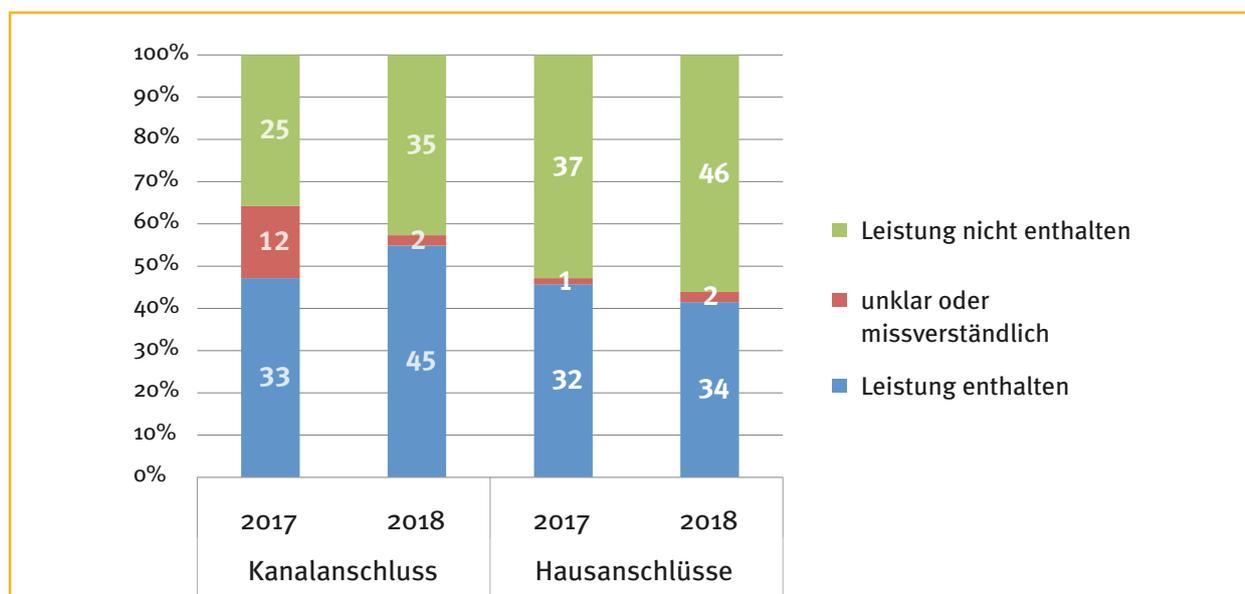


Abbildung 7: Vollständigkeit bei den Positionen Kanalanschluss und Hausanschlüsse 2017 (n=70) und 2018 (n=82)

Die Auswertung zeigt, dass die Hausanschlüsse in beiden Jahren bei über der Hälfte der Angebote nicht enthalten sind. Dies betrifft ausnahmslos die Angebote von Bauunternehmen und Fertighausanbietern. Die Entwässerungsleitungen im Erdreich außerhalb des Gebäudes und der Kanalanschluss sind bei der Mehrzahl der Bauunternehmen und bei allen Fertighausanbietern nicht enthalten. Bei Bauträgern sind beide Leistungen in der Regel inkludiert. Die Verschiebungen der Zahlen verhalten sich entsprechend des Anteils der jeweiligen Anbieter.

Beispielhafte Kosten:

- Regenwasseranschluss ca. 2.500 Euro
- Kanalanschluss ca. 3.000 Euro
- Hausanschlüsse 6.000 bis 10.000 Euro

Zitat aus dem Angebot eines Generalunternehmers:

»Auf Ihren Wunsch erfolgt der Anschluss der Regen- und Schmutzwasserleitungen über einen Revisions-schacht DN 1000 an die im Grundstück befindlichen Anschluss-Stutzen. Darüber machen wir Ihnen gerne zu gegebener Zeit bzw. in der Werkplanungsphase ein Angebot.«



Hintergrundinfo Haus- und Kanalanschlüsse

Zwischen den Erschließungskosten und den Hausanschlusskosten muss genau unterschieden werden:

Die Erschließungsbeiträge sind Teil der Grundstückskosten. Das Weiterführen der Wasser-, Abwasser-, Strom-, Nah- oder Fernwärme- und Gasleitungen von der öffentlichen Leitung ins Haus, also die eigentlichen Hausanschlüsse, gehören zu den Gebäudekosten. Sie sind separat vom Grundstückseigentümer bei den Versorgungsunternehmen zu beantragen und zu bezahlen. Die Erschließungs- sowie Hausanschlusskosten sollten beim Kauf vom Bauträger im Festpreis enthalten sein.

Die **Entwässerungsleitungen** für Schmutz- und Regenwasser müssen in vielen Städten und Gemeinden getrennt voneinander an die öffentliche Kanalisationsleitung angeschlossen werden, sofern das Regenwasser nicht auf dem eigenen Grundstück versickert wird. Für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz muss es für jede Wasserart einen **Revisionschacht** geben, in der Regel auf dem eigenen Grundstück. Diese Schächte dienen zur Kontrolle und Reparatur der Entwässerungsleitungen.

Um zu verhindern, dass bei starken Regenfällen das Abwasser aus dem Kanal in die Hausleitungen zurückgedrückt wird, kommen **Rückstauverschlüsse** zum Einsatz. Diese öffnen sich nur in Richtung des abfließen-

den Wassers und müssen regelmäßig gewartet werden. Liegen die Entwässerungsleitungen des Hauses unter dem Niveau des Übergabepunktes zur Straße, muss das Schmutzwasser mit Hilfe einer **Hebeanlage** auf Höhe des Abwasserkanals gepumpt werden. Andernfalls könnte das Abwasser nicht abfließen.

Die **Abwasserleitungen** werden bei vielen Anbietern nur bis 50 cm außerhalb der Hausaußenwand geführt. Der eigentliche Anschluss an den Kanal sowie Revisionschächte etc. müssen vom Bauherrn selbst veranlasst werden. Dies gilt leider auch für die Regenwasserleitungen. Beim Bauträger gehören diese Arbeiten üblicherweise zum Leistungsumfang.

4.3.2. Kostenrelevante Positionen – Beispiel Erdarbeiten

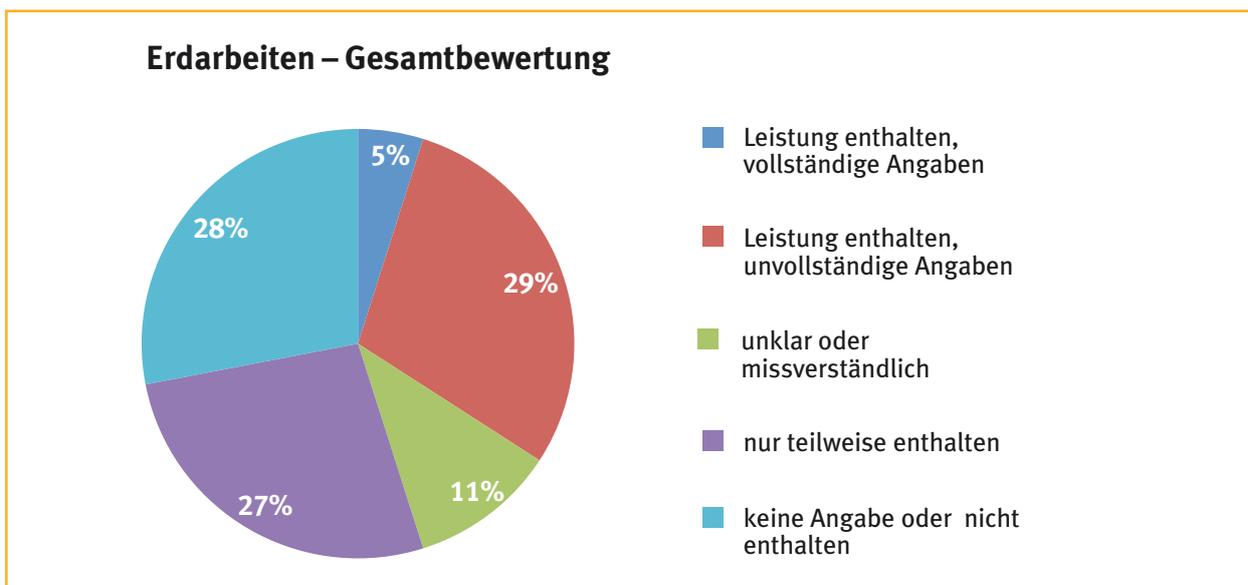


Abbildung 8: Vollständigkeit bei Position Erdarbeiten - Gesamtbewertung 2018 (n=82)

Falls die Erdarbeiten in den Leistungen enthalten sind, sollten die Bauherren vereinbaren, dass der Oberboden so auf dem Grundstück gelagert wird, dass er nach Beendigung der Bauarbeiten wieder auf dem Gelände verteilt werden kann (Grob- und Feinplanum).

Der Erdaushub und das spätere fachgerechte Verfüllen und Verdichten machen einen großen Posten aus, gerade wenn überschüssiges Erdreich beim Bau mit Keller abgefahren und deponiert werden muss. Noch problematischer und teurer wird es, wenn neben der Abfuhr von belastetem Aushub noch unbelastetes und zur Verfüllung geeignetes Füllmaterial beigebracht werden muss. Hier können Kosten bis zu 60.000 Euro entstehen, mit denen der Verbraucher nicht rechnet.

Üblicherweise gehen Bauunternehmen von unbelastetem Erdreich, einer normalen Tragfähigkeit, einem zur Verfüllung geeigneten Aushub und einer ausreichenden Menge von Oberboden für die Gartengestaltung aus. Diese Annahme trifft leider häufig nicht zu und dann wird es für den Verbraucher teuer.

Die Auswertung hat ergeben, dass bei über der Hälfte (55 Prozent) der 2018 geprüften Baubeschreibungen die Erdarbeiten gar nicht oder nur teilweise enthalten sind (zum Vergleich 2017: 54 Prozent). Die Einzelaufstellung zeigt, dass vor allem die Positionen Abtransport des überschüssigen Aushubs und Zulieferung von Material bei den meisten Angeboten nicht enthalten sind.

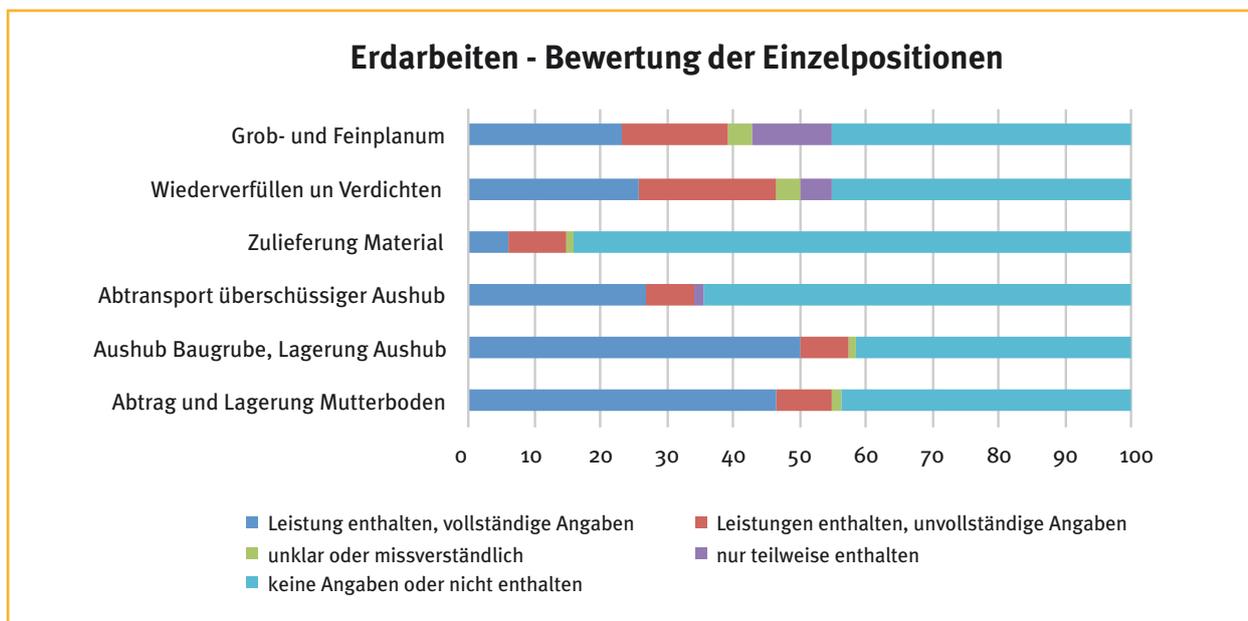


Abbildung 9: Erdarbeiten Bewertung der Einzelpositionen 2018 (n=82)

4.3.3. Fehlende kostenrelevante Leistungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern – Anbieter kein Bauträger

Vor dem ersten Spatenstich muss die Baustelle für das Bauvorhaben vorbereitet werden. Im Einzelnen sind das der Abbruch vorhandener Gebäude, das Roden von Bäumen und Sträuchern, die Beseitigung eventueller Altlasten und die Sicherung von Nachbargebäuden, vorhandenen Versorgungsleitungen oder Bäumen, neben die gebaut werden soll.

Auch die Baustelleneinrichtung ist nicht immer im Leistungspaket eines Hausanbieters enthalten und muss gegebenenfalls zusätzlich bezahlt werden. Dazu gehört unter anderem die Bereitstellung von Baustrom und Bauwasser, das Aufstellen eines Bauschuttcontainers und Entsorgung des Bauschutts und das Stellen einer Baustellentoilette oder von Bauschildern, Bauzaun usw. Gegebenenfalls ist die Befestigung eines Zufahrtsweges

für Schwerlastzüge und eines Aufstellplatzes für einen Kran sowie die Aufstellung von Baugerüsten und die Herrichtung eines Lagerplatzes für Materiallagerung notwendig.

Wenn der Bauherr für die Baustelleneinrichtung beziehungsweise für Teile davon verantwortlich ist, ist es wichtig zu wissen, welche Belastbarkeit Zufahrt und Kranaufstellplatz aufweisen müssen und welche Größe für den erforderlichen Lagerplatzbedarf ausreichend ist. Wenn die Angaben zu knapp berechnet sind, kann dies im Laufe der Baustelle erhebliche Mehrkosten nach sich ziehen.

Wird das Gebäude vom Bauträger erstellt, müssen diese Leistungen im Angebotspreis enthalten sein, nicht aber bei Angeboten von Generalüber- oder unternehmen oder Fertighausanbietern.

Bei den 2017 geprüften Baubeschreibungen von Ein- oder Zweifamilienhäusern, deren Anbieter kein Bauträger ist, sind in 63 Prozent der Fälle alle folgenden, besonders kostenintensiven Leistungen, nicht oder nur teilweise enthalten:

- Keine oder kaum Baustelleneinrichtung, kein Baustrom und Bauwasser
- Keine Hausanschlüsse, kein Kanalanschluss und keine Grundleitungen außerhalb des Gebäudes
- Keine oder nur teilweise Erdarbeiten
- Keine Zuwegung, Stellplatz und gärtnerische Gestaltung

Bei den in 2018 geprüften Baubeschreibungen ist eine leichte Verbesserung zu beobachten, trotzdem fehlen immer noch bei 20 von 46 Häusern (43 Prozent) alle genannten Leistungen ganz oder teilweise.

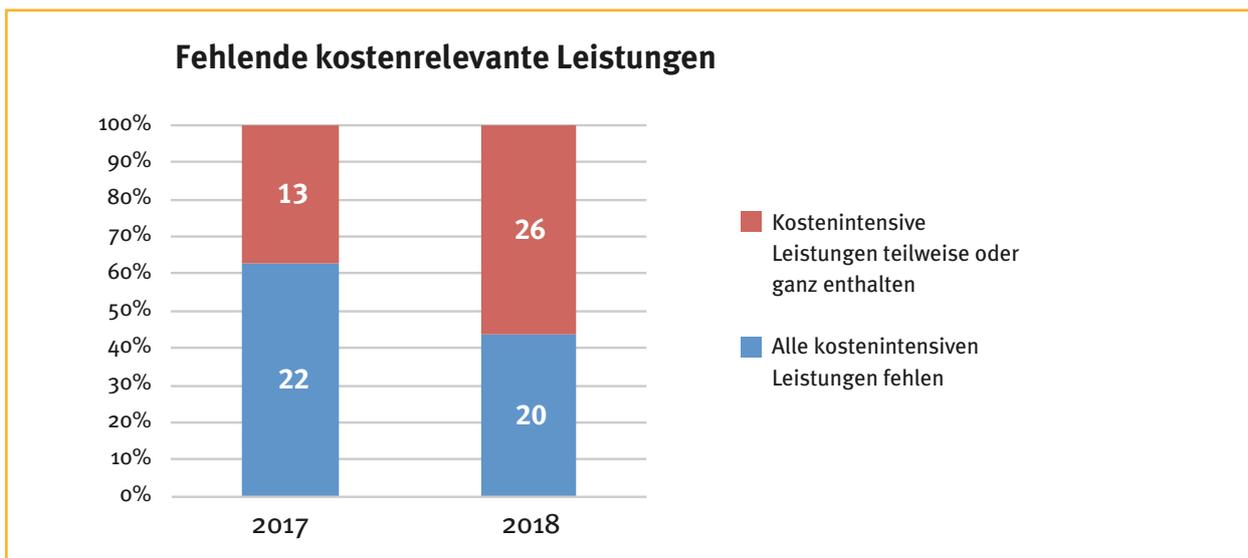


Abbildung 10: Fehlende kostenrelevante Leistungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern 2017 (n = 35) und 2018 (n=46)

Beispielhafte Kosten für die fehlenden Leistungen:

- Bauwasser/Baustrom ca. 1.500 Euro
- Amtliche Gebühren ca. 5.000 Euro
- Erdarbeiten/Abfuhr ca. 3.000 bis 30.000 Euro
- Außenanlage ca. 15.000 bis 30.000 Euro



Empfehlung:
Im Vorfeld Kostenangebote einholen!

4.4. VOLLSTÄNDIGKEIT BEI POSITIONEN MIT HOHEM SCHADENSRISIKO

Baugrunduntersuchung, Gründung und Abdichtung – konkret und vollständig?

Bevor man sich für den Kauf eines Grundstücks entscheidet, sollte man die Boden- und Grundwasserverhältnisse des Grundstücks kennen. Über diese Gegebenheiten gibt das Bodengutachten Auskunft. Bei ungünstigen Bedingungen kann der Bau eines Kellers schnell das Doppelte des vom Anbieter als Standard angenommenen kosten. Aber auch beim Bau ohne Keller sollte der Bauherr das Erdreich auf Tragfähigkeit, mögliche Altlasten oder Radonbelastung untersuchen lassen.

Ein Kostenangebot für ein Haus ist nur sinnvoll, wenn es sich auf bekannte und verlässliche Angaben bezieht. Ein Bodengutachten sollte daher bei der Planung immer vorhanden sein. Häufig verzichten Bauherren aus finanziellen Gründen darauf. Dies kann den Bau allerdings nachträglich erheblich verteuern.

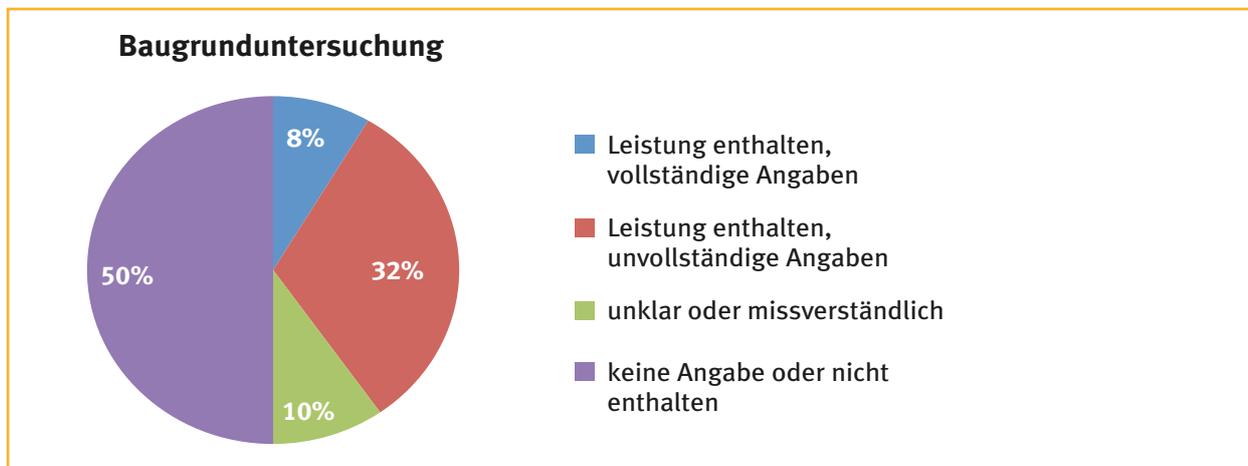


Abbildung 11: Vollständigkeit bei Position Baugrunduntersuchung 2018 (n=82)

Bei den 2018 geprüften Baubeschreibungen ist bei der Hälfte kein Bodengutachten enthalten. Die Ergebnisse haben sich im Vergleich zu 2017 kaum verändert. Der An-

teil an fehlenden Baugrunduntersuchungen lag 2017 bei 48 Prozent.

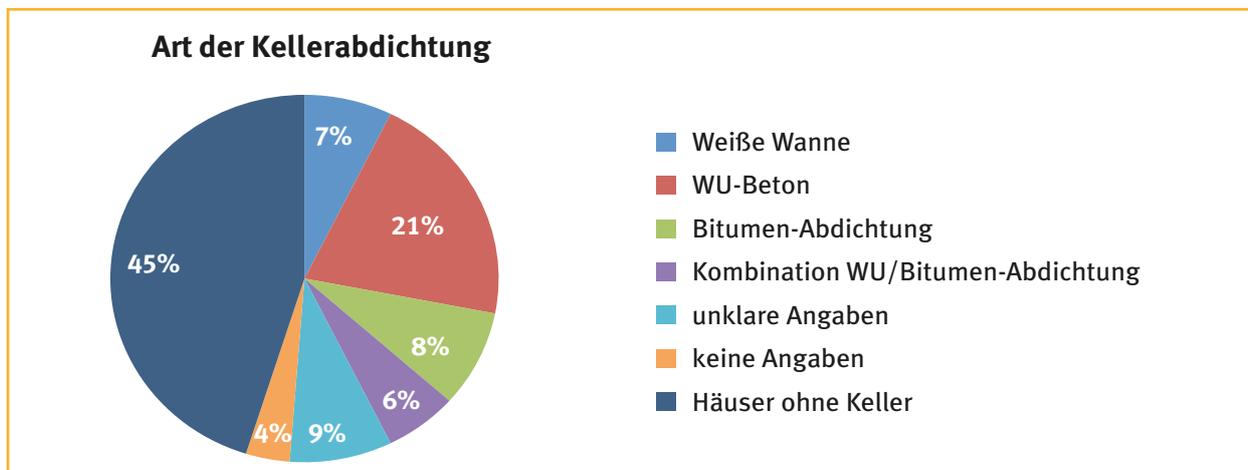


Abbildung 12: Art der Kellerabdichtung 2018 (n=82)

Die Verteilung ist bei den 2017 geprüften Baubeschreibungen ähnlich, der Anteil mit unklaren oder missverständlichen Angaben hat leicht abgenommen

Leider gibt es immer noch völlig unklare und schwammige, damit kostenträchtige Formulierungen.

Beispiele für Annahmen ohne Kenntnis des Baugrundes:

- »Gründung durch bewehrte Bodenplatte«
- »Abdichtung mittels Bitumenanstrich«
- »Bodenklasse 3-5 und Lastfall Bodenfeuchte nach DIN 18195-4 angenommen«
- »Wiederverfüllen mit vorhandenem Material«
 - aufwändigere Gründung, Abdichtung, An- und Abfuhr
 - Mehrkosten zu Lasten des Bauherrn (»Weiße Wanne« mindestens 15.000 Euro)

Zitat aus dem Angebot eines Generalunternehmers:
 »Die hier vorgeschlagene Abdichtung weicht teilweise von den DIN-Normen ab. Dies berührt jedoch nicht die zugesicherte Dichtigkeit. Der Bauherr wurde darüber informiert, dass alternativ eine Abdichtung nach DIN 18195 angeboten werden kann.«



Empfehlung: Bauherren sollten unbedingt vorab ein Bodengutachten für jedes Bauvorhaben einholen! In Rheinland-Pfalz mehren sich die Fälle, in denen Bauherren für die Entsorgung ihres belasteten Bodens teilweise fünfstellige Summen aufbringen müssen.



Forderung: Ein Bodengutachten sollte für alle Bauvorhaben verpflichtend eingeführt werden!

4.5. VOLLSTÄNDIGKEIT DER BESCHREIBUNG

Die Vollständigkeit und konkrete Beschreibung von Einzelpositionen lassen häufig zu wünschen übrig. Weder weiß der Bauherr hier genau, was er für sein Geld be-

kommt, noch kann er die Qualität beurteilen. Im Folgenden ist eine Auswahl der Ergebnisse der Auswertung aufgelistet.

Beispiel Elektroarbeiten

Die Elektroarbeiten umfassen normalerweise die komplette Stark- und Schwachstrominstallation ab dem Hausanschluss. Bei der Gesamtbewertung wird berücksichtigt, wie genau die Elektroinstallation beschrieben wurde: Wird zum Beispiel die Anzahl der Stromkreise ge-

nannt? Sind die Stromzählerplätze und Unterverteilungen mitsamt allen notwendigen Schutzschaltern enthalten? Ist die genaue Ausstattung der Räume und die Zahl der Anschlüsse und Steckdosen sowie das Schalterprogramm genau definiert?

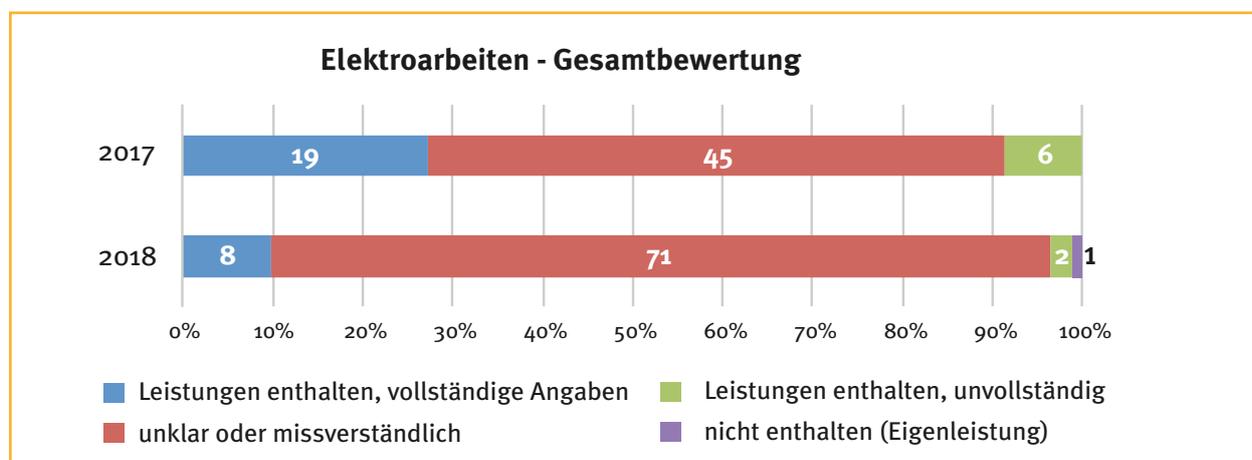


Abbildung 13: Elektroinstallation – Gesamtbewertung Vergleich 2017 (n=70) und 2018 (n=82)

Das Ergebnis ist ernüchternd: Bei den 2018 geprüften Baubeschreibungen sind nur bei 8 von 82 Gebäuden (10 Prozent) ausführliche und vollständige Angaben zur Aus-

führung der Elektroinstallation enthalten. 2017 waren es noch 19 von 70 Gebäuden (27 Prozent).

Die Mindestausstattung nach DIN wird oft unterschritten

Steht in der Baubeschreibung „Elektroausstattung nach DIN“, dann vereinbart die Baufirma mit dem Bauherrn die nach den Regeln der Technik gerade noch zulässige Minimalausstattung gemäß DIN 18015-2. Jede Steckdose, die zusätzlich benötigt wird, muss dann als Sonderwunsch teuer bezahlt werden.

Bei den 2017 geprüften Angeboten liegt der Anteil sogar bei 67 Prozent (47 von 70).

Die Auswertung hat hier ergeben, dass bei den 2018 geprüften Baubeschreibungen in 61 Prozent der Fälle (bei 50 von 82 Gebäuden) die angebotene Elektroausstattung noch unter dem Mindeststandard gem. DIN liegt!

Zitat aus dem Angebot eines Generalunternehmers:

»Die Elektroinstallation wird entsprechend den geltenden VDE und DIN Vorschriften (ein Stern nach DIN 18015-2) geliefert und montiert. (Die Menge und Art der Ausstattung ist nachfolgend entsprechend der Räume genau beschrieben und kann von den Vorgaben der DIN abweichen).«

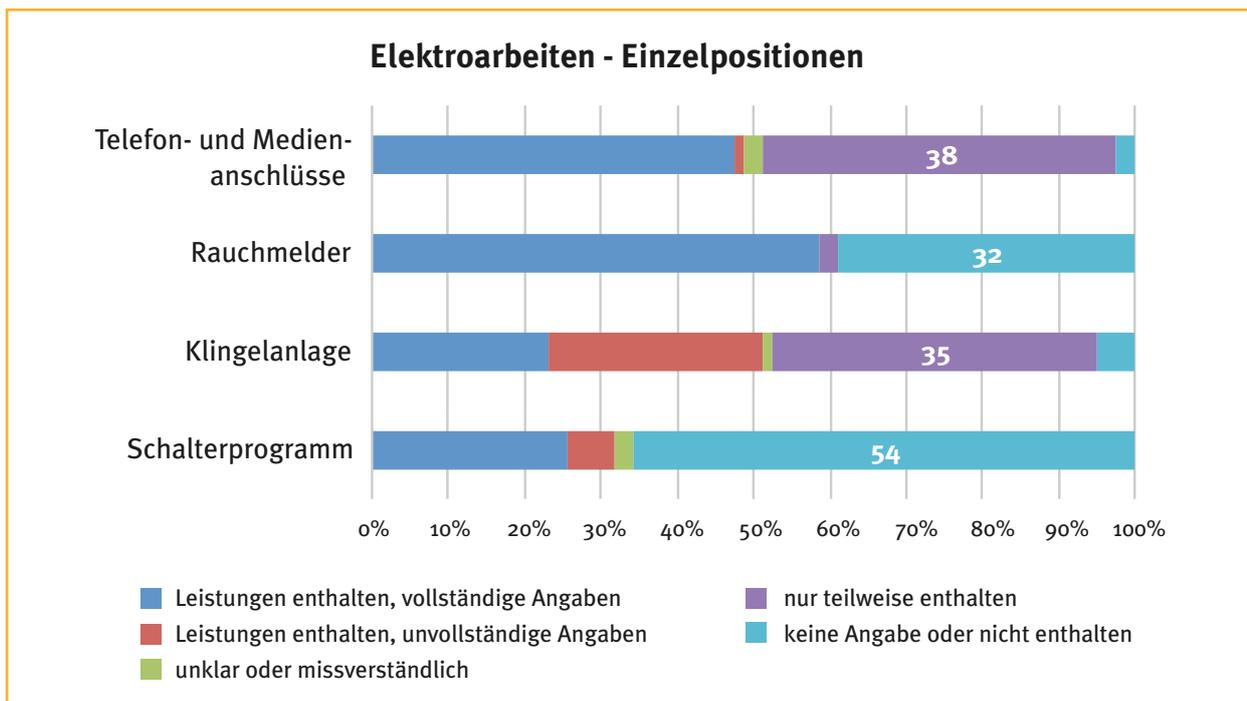


Abbildung 14: Elektroinstallation – Einzelpositionen 2018 (n=82)

In Abbildung 14 lassen sich noch weitere Defizite bei der Elektroinstallation ablesen:

Bei insgesamt 82 Gebäuden

- sind die Telefon- und Medienanschlüsse in 38 Fällen nur teilweise enthalten; in der Regel fehlen EDV Anschlüsse.

- fehlen in 32 Angeboten die Rauchmelder, obwohl die Installation in Neubauten seit 2003 in Rheinland-Pfalz Pflicht ist.
- wird in 35 Fällen die Klingelanlage nur teilweise angeboten; das heißt in diesem Fall ohne elektrischen Türöffner.
- in 54 Fällen ist das Schalterprogramm nicht erwähnt oder nicht genau definiert (»oder gleichwertig«).

Empfehlung: Verbraucher sollten für die Anzahl von Steckdosen, Antennen-, Telefon-, und Netzwerkan schlüssen den eigenen Bedarf ermitteln und festlegen! Orientierung bieten die »Ausstattungs werte« nach RAL (Deutsches Institut für Gütesicherung

und Kennzeichnung): Für elektrische Anlagen in Wohngebäuden entsprechen die Ausstattungswerte 1 der Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2, der Wert 2 der Standardausstattung und Wert 3 der Komfortausstattung.

4.6. ERGEBNISSE IN BEZUG AUF KONKRETE BESCHREIBUNGEN

Jeder Bauherr sollte wissen, wie die äußere Hülle seines Hauses energetisch aussehen soll. Er sollte also sämtliche Beschreibungen zu den Außenwänden, dem Dach, der Bodenplatte, den Fenstern und der Haustür kennen. Und natürlich sollte er auch wissen, wie die Haustechnik gestaltet werden wird. Hier braucht es Produktbezeichnungen, Preise und Fabrikate.

In den von der Verbraucherzentrale geprüften Baubeschreibungen finden sich häufig sehr allgemein gehaltene und nicht eindeutige Beschreibungen:

Ungenau beschriebene Leistungen

- »Außenwände massiv gemauert«
- »Wärmedämmung zwischen den Sparren«
- »Aufbau der Bodenplatte nach Statik«
- »Verglasung gemäß Energiebedarfsberechnung«
- ❖ **Hier müssen genaue Angaben eingefordert und Standards festgeschrieben werden!**

Keine Rechtssicherheit bei Haustechnik, Innenausbau:

- »Exklusive Sanitäröbjekte«, »Armaturen namhafter Hersteller«
- »Hochwertige Fliesen«, »langlebige Bodenbeläge«
- »Heizung deutsches Markenprodukt«
- ❖ **Fabrikate oder Preisspanne müssen festgeschrieben werden!**

4.6.1. Beispiel Außenwände

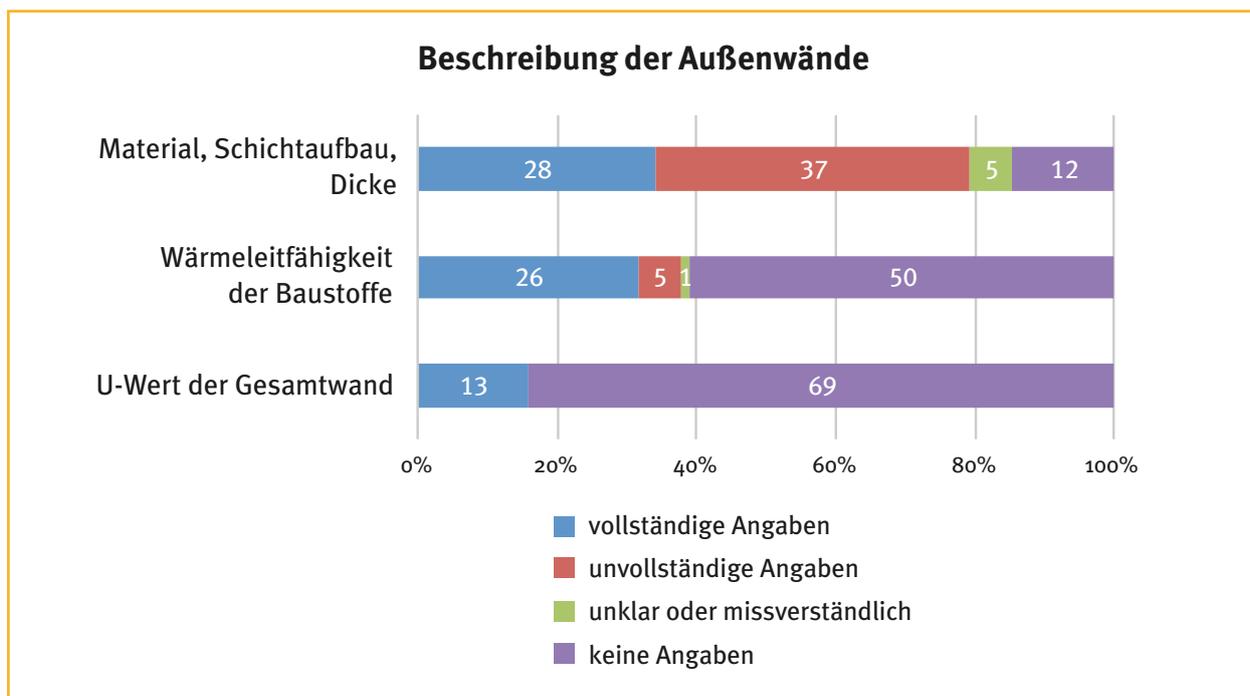


Abbildung 15: Außenwände – Einzelpositionen 2018 (n=82)

Im Fall der Außenwände kann man sehen, dass bei allen für die Beurteilung der Wandqualität relevanten Einzelpositionen eine konkrete und vollständige Beschreibung nur bei weniger als einem Drittel vorhanden ist. Die Wär-

medämmqualität der Wand (U-Wert, siehe Erläuterung auf Seite 25) ist nur bei 16 Prozent angegeben. Gegenüber 2017 ist eine leichte Verbesserung zu beobachten (U-Wert nur bei 11 Prozent angegeben).

4.6.2. Beispiel Dachdämmung

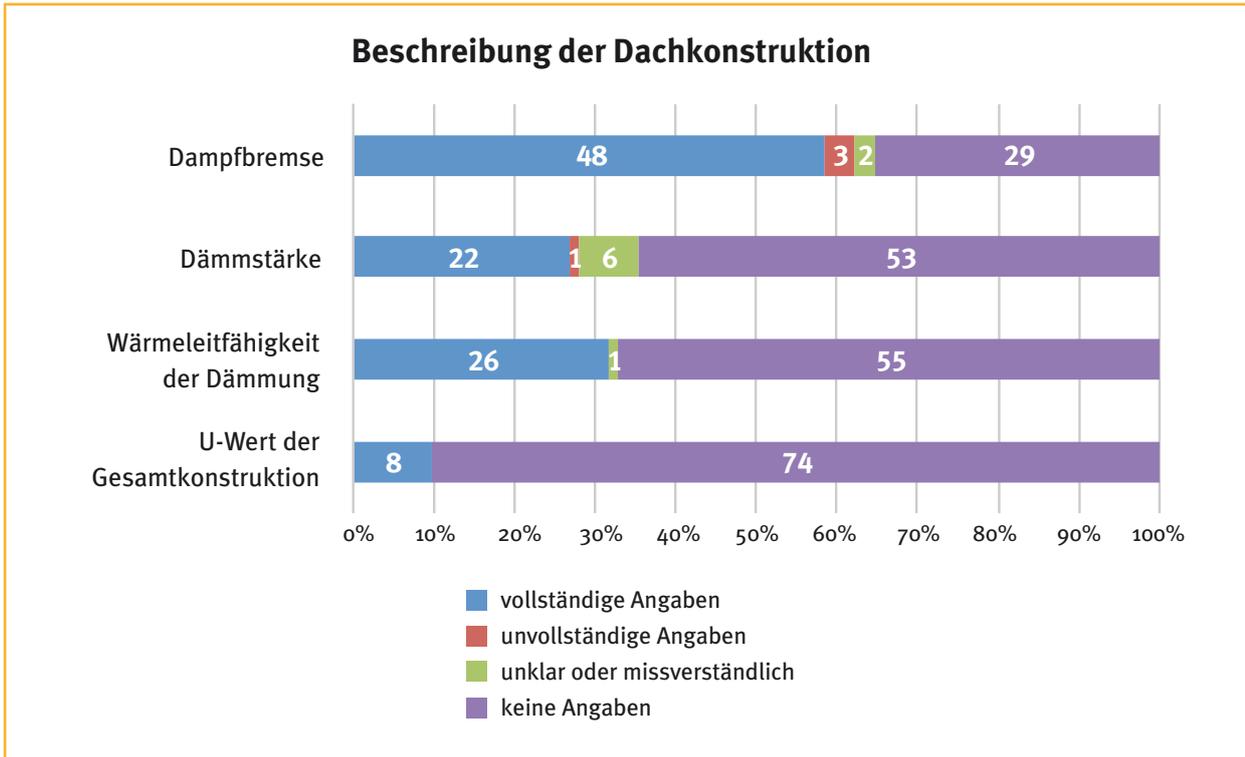


Abbildung 16: Dachkonstruktion und -dämmung – Einzelpositionen 2018 (n=82)

Auch bei der Beschreibung der Dachdämmung gibt es Defizite. Während die Dämmstärke und Wärmeleitfähigkeit der Dämmung noch bei mehr als einem Viertel ge-

nannt sind, wird der U-Wert der Gesamtkonstruktion nur bei 10 Prozent genannt (Erläuterung der Fachbegriffe auf Seite 25).

4.7. VERSTÄNDLICHKEIT DER UNTERLAGEN

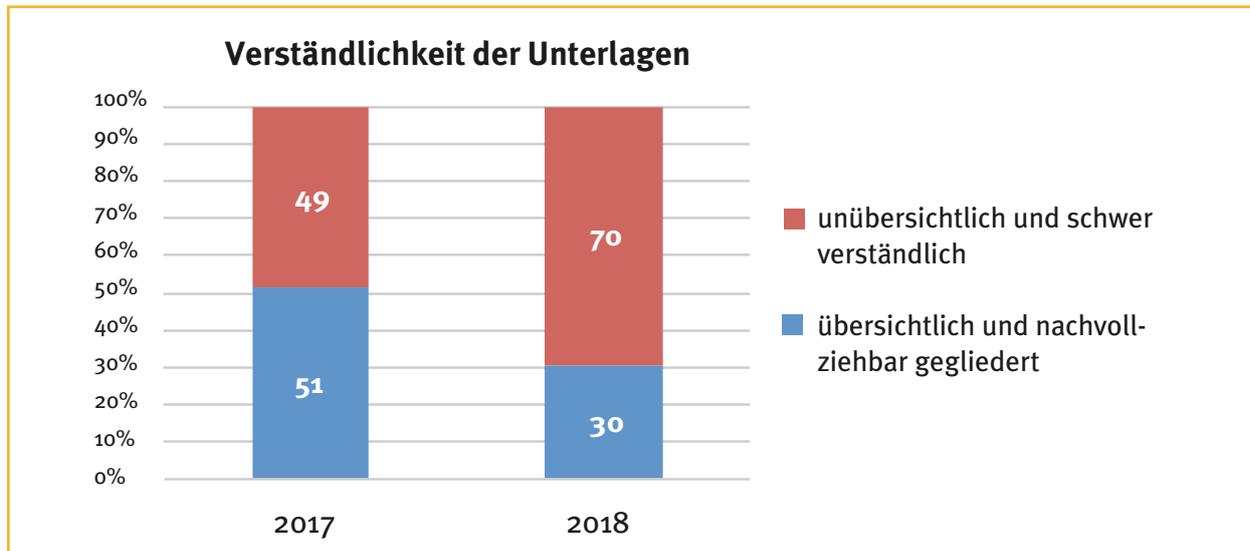


Abbildung 17

Viele Baubeschreibungen sind intransparent und für Verbraucher schwer verständlich

Bei den 2017 geprüften Baubeschreibungen ist dies bei 49 Prozent der Fall, 2018 sogar bei 70 Prozent.

Häufig gibt es eine Vielzahl verschiedener Unterlagen, zum Beispiel eine Standard Baubeschreibung für das Gebäude, eine separate für den Keller, jeweils dazu indi-

viduelle Angebote, den Vertrag, eine Übersicht der Eigenleistungen und anderes. Nicht selten gibt es mehr als fünf verschiedene Unterlagen, in Einzelfällen bis zu zwölf. Diese Unterlagen widersprechen sich teilweise und bleiben für den Verbraucher unverständlich.



Empfehlung: Alle Leistungen, auch fehlende, müssen in einer individuellen Baubeschreibung konkret und umfassend erfasst werden.

4.8. QUALITÄT DER AUSFÜHRUNG

Das Qualitätsniveau bei Wärme- und Schallschutz ist häufig nicht eindeutig festgeschrieben oder wird überhaupt nicht erwähnt. Mindeststandards werden unter-

schritten, qualitätssichernde Maßnahmen sind selten enthalten.

4.8.1. Schallschutzstandard

Die DIN 4109 stellt Mindestanforderungen an den Schutz gegen Luftschall und Trittschall aus fremden Wohnungen, gegen Geräusche aus Wasserinstallationen und anderen haustechnischen Anlagen sowie gegen Außenlärm. Diese Mindestanforderungen wurden in die Landesbauordnungen übernommen und sind damit rechtsverbindlich.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass insbesondere der Mindestschallschutz gegenüber Geräuschen aus Nachbarwohnungen, also auch bei Reihen- und Doppelhäusern, vielfach als unzureichend empfunden wird. Er erfordert ein Maß der gegenseitigen Rücksichtnahme, welches man beim Wohnen in den eigenen vier Wänden nicht unbedingt aufbringen möchte. Nach einem Grund-

satzurteil des Bundesgerichtshofs (BGH) entspricht er nicht mehr dem Stand der Technik (Bundesgerichtshof, Urteil vom Juni 2007-VII/ZR 45/06).

Mit einer weiteren Grundsatzentscheidung setzt der Bundesgerichtshof diese Rechtsprechung auch für Eigentumswohnungen fort (Bundesgerichtshof, Urteil vom 4. Juni 2009 - VII ZR 54/07).

In seinen Grundsatzentscheidungen macht der BGH deutlich, dass allein der Verweis auf die DIN 4109 in der Leistungsbeschreibung nicht für deren wirksame Vereinbarung als vertraglich geschuldeter Schallschutz ausreicht. Vielmehr muss ein Unternehmer, der von den üblichen Qualitäts- und Komfortmaßstäben für Wohnungen abweichen möchte, den Erwerber zusätzlich hinreichend über die Folgen des Mindestschallschutzes für die spätere Wohnqualität aufklären.

Schallschutz bei Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern

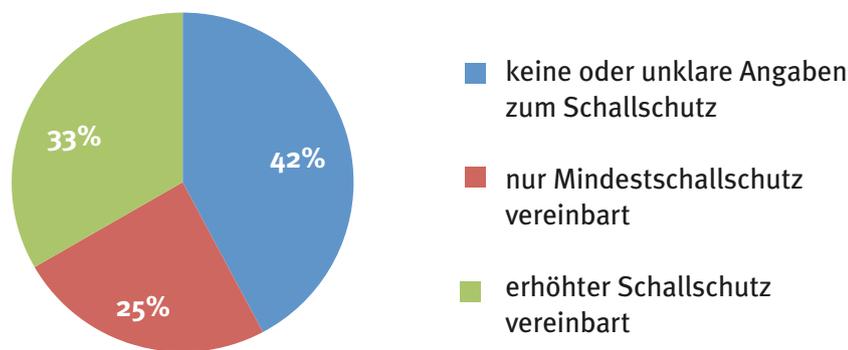


Abbildung 18: Angaben zum Schallschutz bei Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern 2018 (n=45)

In der Auswertung hat sich gezeigt, dass es bei dem großen Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Reihen- oder Doppelhäusern entweder keine oder unklare Angaben zum Schallschutzstandard gibt. Bei einem Viertel der Gebäude ist ausdrücklich nur der Mindestschallschutz vereinbart und nur bei einem Drittel ein erhöhter Schallschutz. Bei den 2017 geprüften Baubeschreibungen war dies bei 26 Prozent der Fall, insoweit ist hier eine leichte Verbesserung zu beobachten.

Einen besseren Schallschutz sollte der Bauherr im Vertrag ausdrücklich vereinbaren. Um nicht den Schallschutz jedes einzelnen Bauteils mit dem Anbieter auszuhandeln zu müssen, kann man im Bauvertrag eine »Schallschutzstufe« nach der Richtlinie VDI 4100:2012-10 vereinbaren. Zur Auswahl stehen hier drei unterschiedliche Schallschutzniveaus, Schallschutzstufe I (SSt 1) bis Schallschutzstufe III (SSt 3) je nach Komfortansprüchen.

Für eine Wohnung oder ein Doppelhaus/Reihenhaus, die üblichen Qualitäts- und Komfortstandards genügen sollen, kann auch der erhöhte Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 vereinbart werden, der in etwa der Schallschutzstufe II entspricht. Darüber hinaus existiert die DEGA-Empfehlung 103 (Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.) zum Schallschutz im Wohnungsbau, die den Schallschutz in 7 Stufen klassifiziert.

 **Empfehlung: Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Reihen- oder Doppelhäusern den erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zur DIN 4109 oder Schallschutzstufe 2 nach VDI Richtlinie 4100 vereinbaren!**

4.8.2. Energiestandard

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt Grenzwerte für den jährlichen Primärenergiebedarf und den Wärmeverlust über die Gebäudehülle (spezifischer Transmissionswärmeverlust) für Neubauten vor, die ein Bauherr mindestens einhalten muss.

Die Wärmedämmqualität eines Baustoffes oder Bauteils, wie zum Beispiel einer Außenwand, wird mit dem sogenannten Wärmedurchgangskoeffizienten, kurz U-Wert, beziffert. Der **U-Wert** beschreibt den Wärmeverlust durch ein Bauteil von einem Quadratmeter bei einem Temperaturunterschied von einem Grad zwischen innen und außen. Die Wärmeleitfähigkeit beschreibt die Wärmedurchlässigkeit eines Materials. Sie wird auch mit

WLS (Wärmeleitfähigkeitsstufe) angegeben. Je kleiner beide Werte, umso besser ist die Dämmwirkung.

Will der Bauherr für einen besseren energetischen Standard Fördermittel beantragen, so muss er bestimmte Auflagen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) erfüllen. Für das KfW-Effizienzhaus gibt es verschiedene Stufen, angegeben durch Kennzahlen. Je kleiner die Kennzahl, desto geringer der Energiebedarf und desto höher die Förderung. Beim Neubau fördert die KfW die Standards KfW-Effizienzhaus 40 Plus, 40 und 55. Entscheidend für die Einordnung ist die energetische Qualität der Immobilie. Sie wird mit den Referenzgrößen Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust gemessen.

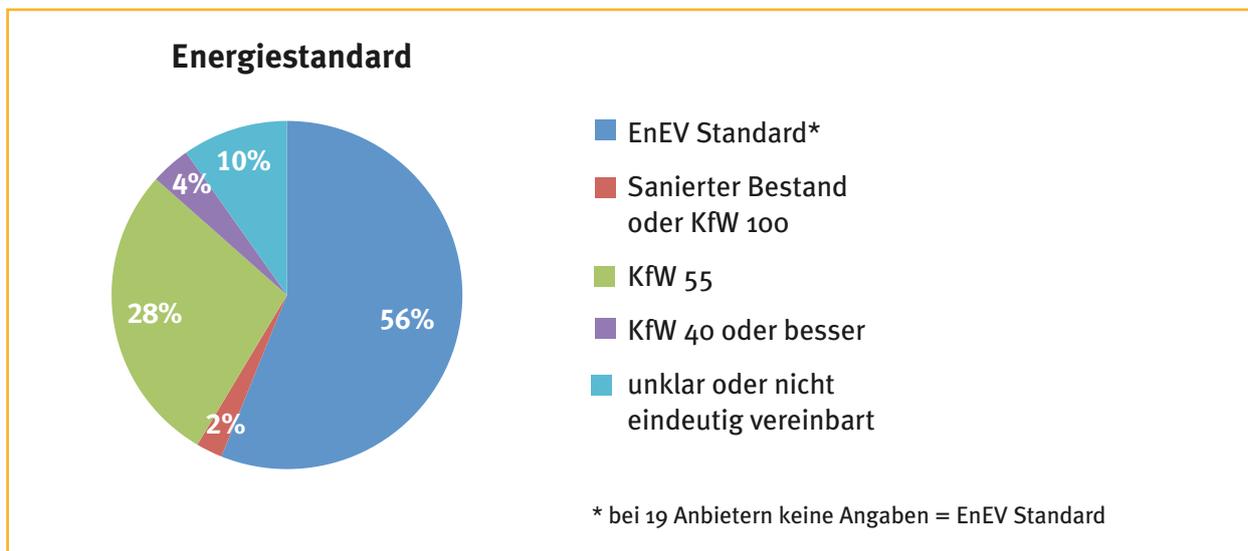


Abbildung 19: Energiestandard 2018 (n=82)

Bei den 2018 geprüften Baubeschreibungen fehlen häufig genaue Angaben zum Energiestandard. Ist keine Angabe enthalten, ist vom Mindeststandard nach EnEV auszugehen. Aber auch wenn ein Standard genannt wird, ist er in 10 Prozent der Fälle nicht eindeutig festgeschrieben oder es gibt widersprüchliche Aussagen (zum Ver-

gleich 2017: 7 Prozent). Die Verteilung ist ähnlich wie 2017. Die meisten Gebäude werden im Mindeststandard nach EnEV errichtet (2017: 54 Prozent). Rund ein Drittel der Gebäude ist als Effizienzhaus gemäß KfW 55 oder besser geplant (2017: 34 Prozent).

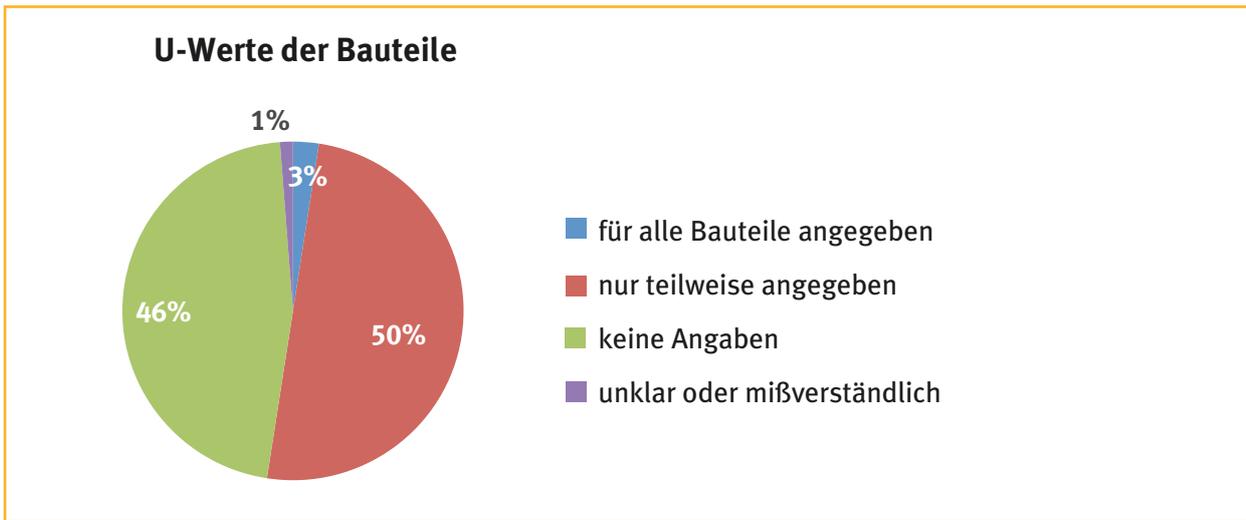


Abbildung 20: Angabe der U-Werte der Bauteile 2018 (n=82)

Die Auswertung hat ergeben, dass eine vollständige Angabe der U-Werte für alle relevanten Bauteile der Außenhülle nur in wenigen Baubeschreibungen enthalten ist (2017 und 2018 jeweils 3 Prozent). Bei der Hälfte gibt es teilweise Angaben, meist wird aber nur der Wert für die Verglasung der Fenster angegeben. In beiden Jahren gibt es in 46 Prozent der Baubeschreibung gar keine Angaben zu U-Werten. Das ist häufig auch bei den Gebäuden

der Fall, die im Effizienzhausstandard 55 oder besser errichtet werden sollen: **2018 gibt es hier bei zwölf von 26 Häusern keinerlei Angaben zu den U-Werten!**

Empfehlung: Für Hauptbauteile wie Wände, Dach, Bodenplatte, Fenster und Türen die Materialien, den Schichtaufbau und den U-Wert für den Gesamtaufbau exakt beschreiben!

4.8.3. Angaben zur technischen Ausstattung

Heizungsanlage, Wärmeverteilung

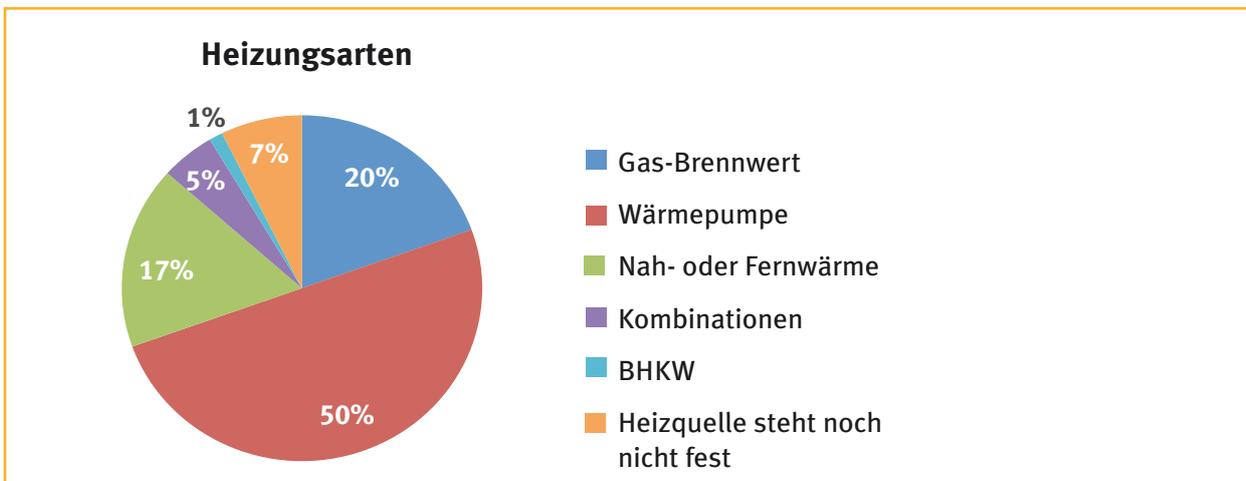


Abbildung 21: Arten der Heizungsanlage 2018 (n=82)

Für die Hälfte der Gebäude ist die Beheizung mittels einer Wärmepumpe geplant, überwiegend als Luft-Wasser-Wärmepumpe. Danach folgt der klassische Gas-Brennwert-Kessel und die Versorgung mit Nah- oder Fernwärme. In einzelnen Fällen ist eine Kombination verschiedener Systeme geplant, zum Beispiel ein Blockheizkraftwerk (BHKW) oder eine Wärmepumpe mit einem Gas-Spitzenlastkessel. In 7 Prozent der Fälle steht die Heizungsart noch nicht fest oder wird nicht beschrieben. Die Verteilung bei den Baubeschreibungen 2017 ist ähnlich.

Bei den 2018 geprüften Baubeschreibungen geschieht die Wärmeverteilung bei fast 90 Prozent der Gebäude durch eine Fußbodenheizung (teilweise mit zusätzlichen Heizkörpern im Kellergeschoss oder Badheizkörpern), bei den übrigen nur mit Heizkörpern (7 Prozent) oder über die Lüftung (2 Prozent). In zwei Fällen gibt es hierzu keine genauen Angaben. Auch hier ist die Verteilung fast unverändert gegenüber der Auswertung 2017.

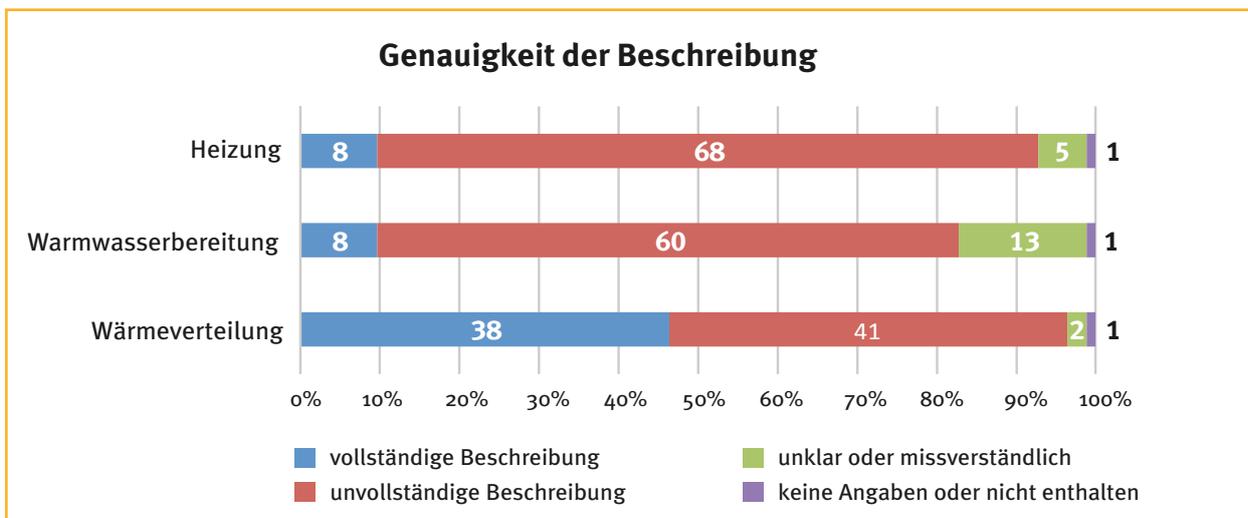


Abbildung 22: Beschreibung der Heizungsanlage und ihrer Komponenten 2018 (n=82)

Allerdings lässt auch hier die Genauigkeit der Beschreibung sehr zu wünschen übrig, vor allem bei Heizung und Warmwasserbereitung. Hier ist jeweils nur in 8 von 82 Fällen eine vollständige Beschreibung mit technischen Einzelheiten gegeben.

Besonders bei der Warmwasserbereitung fällt die Beschreibung meist sehr sparsam aus. Nicht selten ist hier die einzige Information »Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage« ohne weitere Angaben, zum Beispiel zur Speichergröße, Zirkulationsleitung oder Leitungsdämmung.

Beispiel Wärmepumpe

Die Effizienz einer Wärmepumpenanlage wird ausgedrückt in der Jahresarbeitszahl (JAZ), die das Verhältnis von erzeugter Wärme zu Stromaufnahme wiedergibt. Werden beispielsweise im Jahresmittel mit 1 kWh Strom 4 kWh Heizwärme gewonnen, so beträgt die Jahresarbeitszahl 4,0.

Die JAZ, die der Hersteller angibt, beruht auf Messungen unter Laborbedingungen. Wie effizient und damit klimafreundlich eine Wärmepumpenheizung wirklich ist, hängt von den echten Rahmenbedingungen und der Nutzung ab. In den meisten Fällen erreichen die Geräte die Laborwerte in der Praxis nicht, dann kann es zu deutlich höherem Stromverbrauch kommen. Um die JAZ im Betrieb nachweisen zu können, muss die Anlage mit einem Wärmemengen- und einem Stromzähler ausgestattet sein.

Einige Förderprogramme und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz fordern diese Messausstattung. Außerdem lassen sich nur mit einem separaten Stromzähler

die günstigeren Wärmepumpentarife der Stromversorger nutzen.

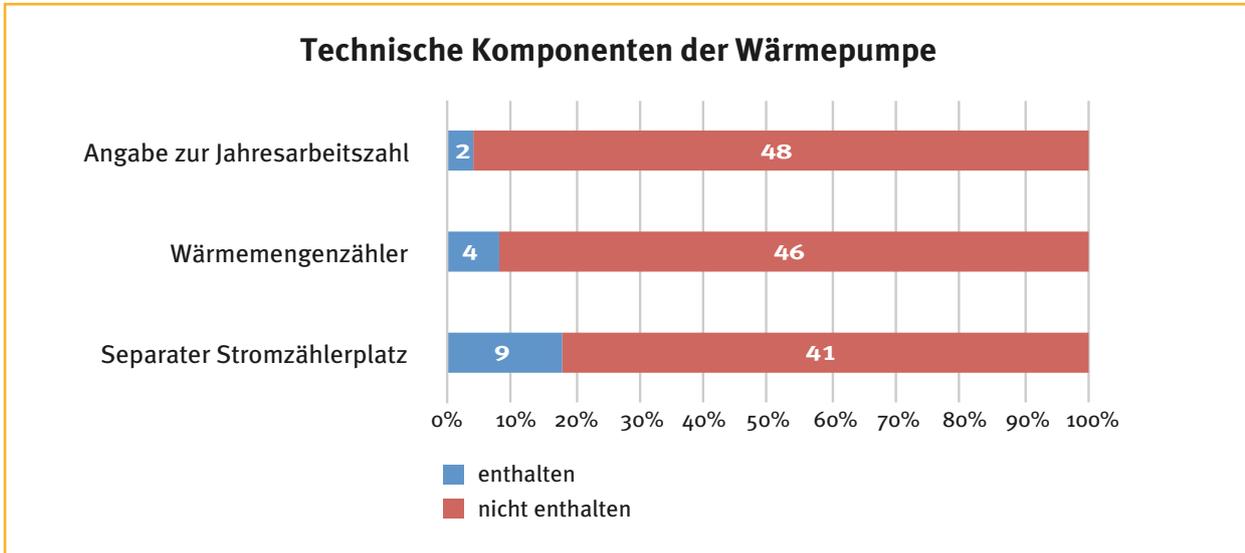


Abbildung 23: Technische Komponenten von Wärmepumpen 2018 (n=50)

Die meisten Gebäude in der Auswertung sind mit Wärmepumpen zur Beheizung und Warmwasserbereitung ausgestattet. Aber auch hier fällt die Beschreibung oft sparsam aus, häufig wird nicht mal das Fabrikat genannt, noch seltener die Jahresarbeitszahl. Nur bei zwei von 50

Geräten (2017 bei 2 von 44 Wärmepumpen) ist dies der Fall. Wärmemengenzähler sind nur bei 8 Prozent der Angebote enthalten, ein separater Stromzähler oder -zählerplatz bei 18 Prozent.

Lüftungsanlagen

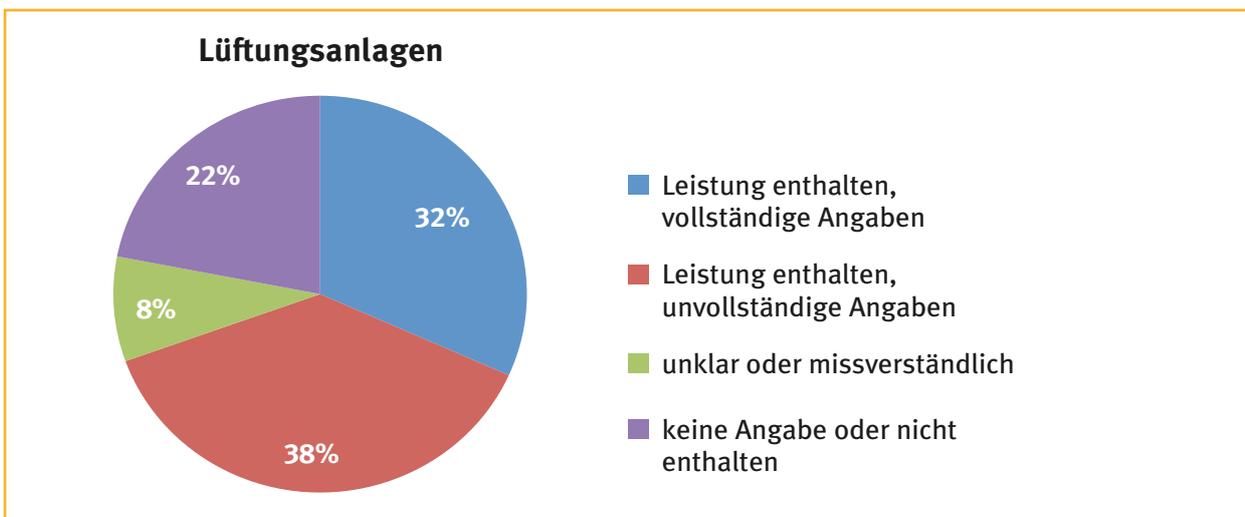


Abbildung 24: Ausstattung mit einer Lüftungsanlage 2018 (n=82)

Eine Mehrzahl von 70 Prozent der Gebäude (2017: 58 Prozent) ist mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Von den insgesamt 57 Lüftungsanlagen funktionieren 31 Anlagen mit Wärmerückgewinnung, 26 ohne. Bei der Mehrzahl sind die Lüftungsgeräte dezentral angeordnet, zum Beispiel zum Wandeinbau oder an den Fenstern (35 Anlagen). In 22 Gebäuden ist eine zentrale Lüftungsanlage geplant.

Aber auch hier zeigt sich, dass die Beschreibung bei mehr als der Hälfte der Lüftungsanlagen unvollständig ist. Häufig gibt es nur dürftige Informationen wie „Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung“, technische Einzelheiten oder Fabrikate werden nicht genannt. Ein

Lüftungskonzept wird nur in 18 Fällen erwähnt oder erstellt, obwohl es gemäß DIN 1946-6 für Neubauten gefordert wird.

Empfehlung: Die technischen Details der Anlagentechnik, wie Heizung, Warmwasserbereitung, Wärmeverteilung und Lüftungsanlage, sollten genau beschrieben sein, inklusive der Nennung der Fabrikate! Wärmepumpen sollten aus Gründen der Qualitätskontrolle immer mit einem separaten Stromzähler und einem Wärmemengenzähler ausgestattet sein.

4.8.4. Qualitätskontrolle

Kontrolle durch externe Sachverständige

Leistungsbeschreibung, Vertrag und Ausführungsplanung können noch so perfekt sein – gebaut wird nicht auf dem Papier. Und wo gearbeitet wird, da werden auch Fehler gemacht. Das ist durchaus nicht ungewöhnlich, nur müssen diese Fehler auch erkannt und beseitigt werden.

Leider ist dieser Punkt oft Anlass für Unstimmigkeiten oder sogar gerichtliche Auseinandersetzungen.

Mancher Bauunternehmer erkennt Mängelanzeigen nicht an. In der Folge vergeht dann viel Zeit, in der nicht selten mehrere Gutachten in Auftrag gegeben werden, um Verantwortlichkeiten zu klären. Besser ist dagegen die laufende Kontrolle durch einen unabhängigen Fachmann.

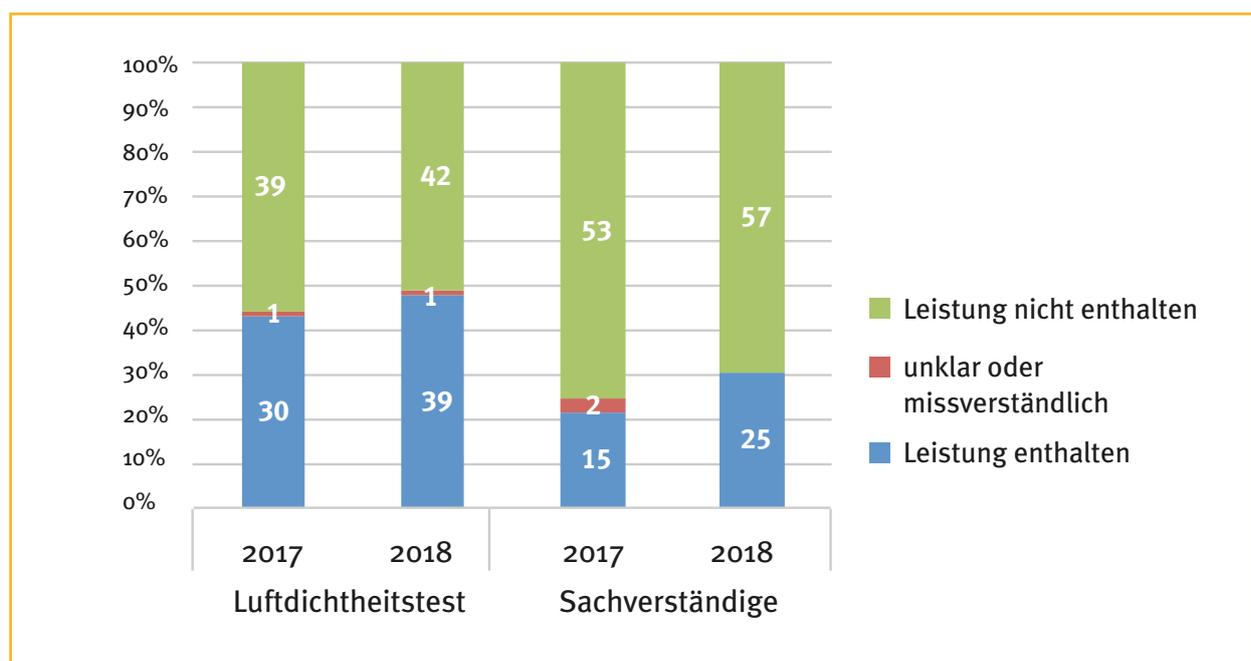


Abbildung 25: Qualitätskontrolle bei Bauvorhaben 2017 (n=70) und 2018 (n=82)

Damit ist nicht die Überwachung durch einen Bauleiter der Hausbaufirma gemeint. Eine solche Qualitätsüberwachung sollte der Bauherr selbst in Auftrag geben. TÜV und Dekra, private Bauherrenverbände oder die Sachverständigen der Kammern führen diese Kontrollen durch.

Beim Bau mit dem Bauträger, also beim notariell beurkundeten Kauf von Grundstück und Haus aus einer Hand, sollte die Begutachtung durch unabhängige Sachverständige im Vertrag vereinbart werden. Da der Bauträger während der Bauzeit Bauherr ist, kann es sonst Schwierigkeiten mit dem Zutritt zur Baustelle geben.

Grundsätzlich sollten Baukontrollen immer durchgeführt werden, bevor Arbeiten »zugedeckt« werden.

Fehler, beispielsweise bei der Abdichtung des Kellers oder der Drainage, kann man nur sehen, solange die Baugrube noch nicht verfüllt ist. Dies gilt auch für den Luftdichtheitstest (siehe Infokasten), bei dem die Dichtheit der Gebäudehülle überprüft werden kann.

Die Auswertung hat ergeben, dass nur in wenigen Fällen eine externe qualitätssichernde Baubegleitung enthalten ist (2017: 21 Prozent, 2018: 30 Prozent). Ein Luftdichtheitstest ist bei weniger als der Hälfte vorgesehen. Auch bei 11 Häusern mit einem Effizienzhausstandard 55 oder besser ist kein Luftdichtheitstest vorgesehen, obwohl er nach den Förderrichtlinien der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) erbracht werden muss.

Bei beiden Punkten lässt sich 2018 zwar eine leichte Verbesserung beobachten, aber dennoch bleibt der Anteil gering.



Hintergrundwissen Luftdichtheitstest

Eine hohe Luftdichtheit der Gebäudehülle garantiert weniger Energieverluste und mindert das Risiko von Bauschäden. Diese Schäden sind häufig auf Wasserdampf aus der Raumluft zurückzuführen, der in Undichtheiten eindringen konnte. Zur Überprüfung der Ausführungsqualität der Luftdichtheit sollte ein so genannter Luftdichtheitstest durchgeführt werden. Dabei wird durch eine Messung ein Kennwert für die Dichtheit der Gebäudehülle ermittelt. Gleichzeitig kann man bei überhöhten Werten auf Leckage-Suche gehen und die undichten Stellen nachbessern. Es empfiehlt sich, den Test nicht erst nach der Fertigstellung durchzuführen, weil Nachbesserungen dann nur noch mit großem Aufwand möglich sind.



Empfehlung: Beim Bau mit Bauträger, Generalunternehmer oder -übernehmer erfolgt die Baukontrolle nur durch Angestellte des Unternehmers. Eine Baubegleitung durch externe, unabhängige Sachverständige sollte daher unbedingt beauftragt werden!

Ein Luftdichtheitstest zur Qualitätskontrolle der Ausführung und als Fördernachweis sollte im Vertrag vereinbart werden!

5. ERGEBNISSE – AUSWERTUNG DER VERTRAGSPRÜFUNGEN

5.1. NEUE VERTRAGSART GEMÄSS § 650i BGB: DER VERBRAUCHERBAUVERTRAG

Das Verbraucherbaurecht ist zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten. Im Zuge der Vertragsprüfung war eine Entwicklung der Verträge hin zum neuen Baurecht zu beobachten, die schließlich im Juni 2018 abgeschlossen war.

Heute kommt es nur noch selten vor, dass an die Verbraucher Altverträge herausgegeben werden. Wenn dies noch der Fall ist, dann handelt es sich in der Regel um kleine Bauunternehmen, die als Familienbetrieb geführt werden und die sich um die Bauleistung, nicht aber um Vertragsgestaltung und Vertragsfortentwicklung kümmern.

Gleichfalls war zu beobachten, dass auch die Notariate für die Umstellung der standardisierten Bauträgerverträge den o.a. Zeitraum benötigt haben, insbesondere im Hinblick auf die neuen Paragraphenbezeichnungen.

Im Rahmen größerer Bauvorhaben (etwa 20 bis 40 Wohneinheiten) war zu verzeichnen, dass die Beratungen der Verbraucherzentrale und die kritische Nachfrage der Verbraucher dazu geführt haben, dass Vertragsentwürfe zügiger an das neue Bauvertragsrecht angepasst wurden.

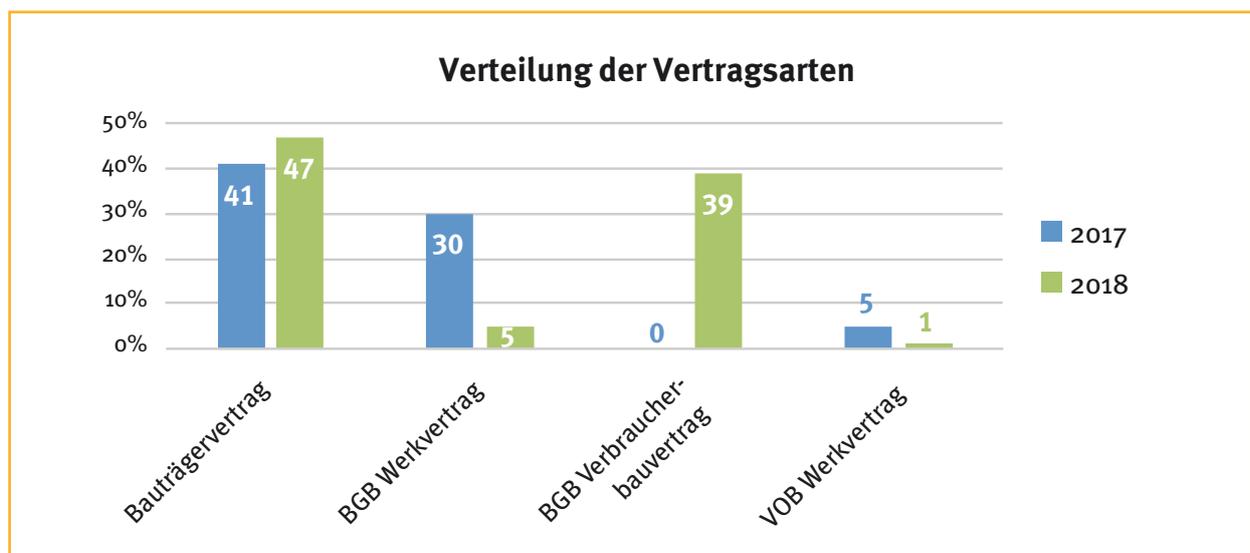


Abbildung 26: Verteilung der Vertragsarten 2017 (n=76) und 2018 (n=92)

Seit der Einführung des neuen Bauvertragsrechts sind die Anbieter eindeutig von der Verwendung der VOB/B Bauverträge abgerückt. Am Markt überwiegt derzeit der

Bauträgervertrag, gefolgt vom Generalunternehmervertrag. Der Fertighausvertrag bleibt bei den Beratungen der Verbraucherzentrale die Ausnahme.

5.2. VEREINBARUNG EINES GARANTierten FESTPREISES

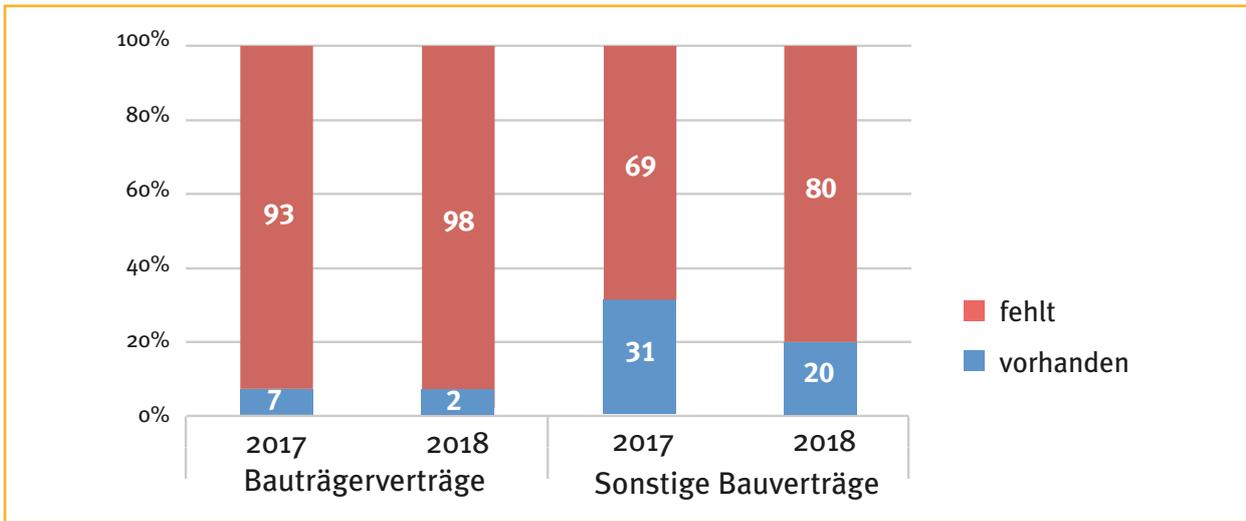


Abbildung 27: Vereinbarung eines garantierten Festpreises 2017 (n=76) und 2018 (n=92)

Der garantierte Festpreis ist ein zentrales Element des Bauwerkvertrags und gibt dem Auftraggeber maximale Preissicherheit. Mit der Vereinbarung eines garantierten Festpreises steht der Bauunternehmer verschuldensunabhängig für die Einhaltung der Preisvereinbarung ein. Der garantierte Festpreis spielt im Zusammenhang mit

Bauträgerverträgen noch immer eine untergeordnete Rolle, obwohl sich die Vereinbarung gerade hier regelmäßig anbietet. Insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich bei Bauträgerverträgen um gemischte Kauf-/Werkverträge handelt.

5.3. VEREINBARUNG EINES DATIERTEN FERTIGSTELLUNGSTERMINS

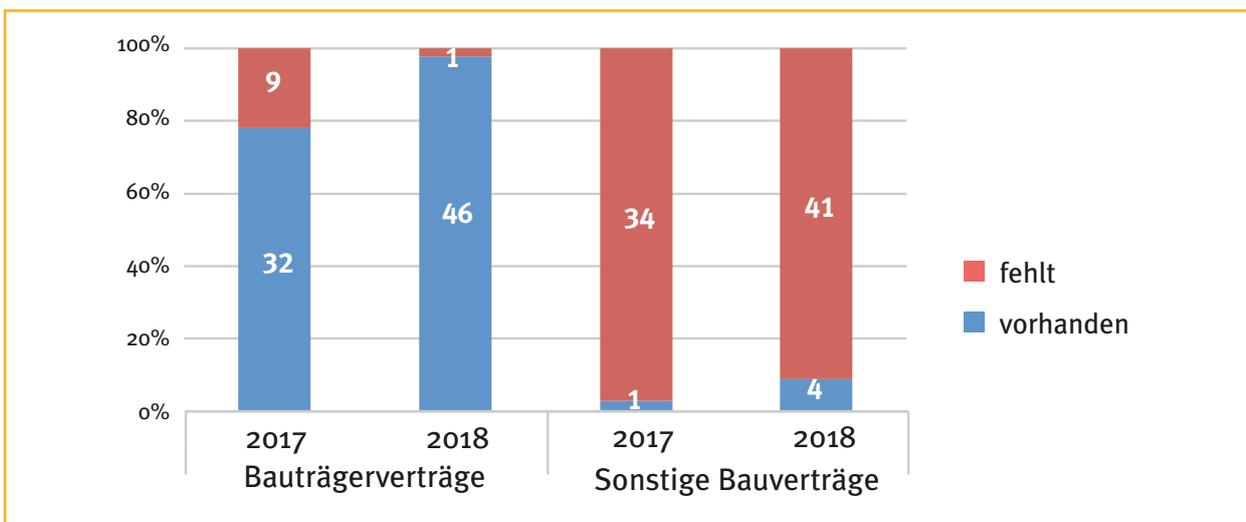


Abbildung 28: Vereinbarung eines datierten Fertigstellungstermins 2017 (n=76) und 2018 (n=92)

Der datierte Fertigstellungstermin dient der Vermeidung von finanziellen Doppelbelastungen, die bei Bauvorhaben regelmäßig im Raum stehen, zum Beispiel im Hinblick auf Mietzahlungen für die Altwohnung und die be-

ginnende Bedienung der Baufinanzierung. Das Thema findet in der neuen Gesetzgebung Berücksichtigung in § 650 k Absatz 3 BGB.

5.4. VEREINBARUNG EINER VERTRAGSSTRAFE

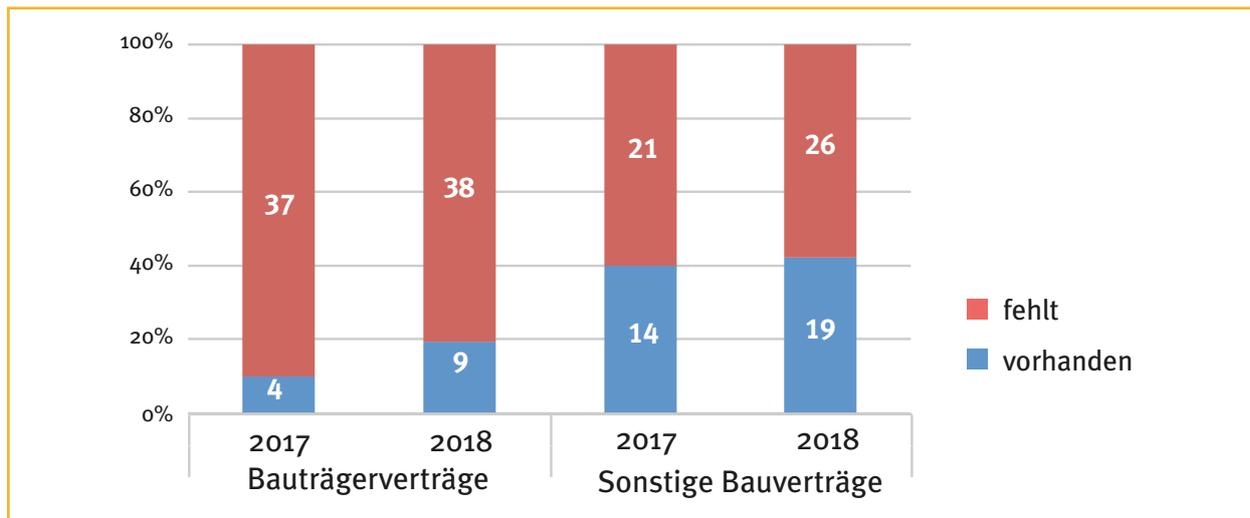


Abbildung 29: Vereinbarung einer Vertragsstrafe 2017 (n=76) und 2018 (n=92)

Auffällig ist, dass sowohl in Bauträgerverträgen, als auch in Generalunternehmerverträgen in den überwiegenden Fällen keine datierten Bezugsfertigstellungstermine und regelmäßig keine Vertragsstrafen vereinbart werden. Es überwiegt die Vereinbarung »schwammig formulierter« Bauzeiten und in der Regel unwirksam formulierter Vertragsstrafen.

Hier konnte gerade bei großen Bauvorhaben durch die Beratungen der Verbraucherzentrale und die kritischen Nachfragen der Verbraucher erreicht werden, dass der Fertigstellungstermin und eine nach BGH-Rechtsprechung gültige Vertragsstrafe in die Entwürfe der jeweiligen Anbieter mit aufgenommen wurden.

5.5. VEREINBARUNG EINER FÖRMLICHEN ABNAHME

Die Vereinbarung einer förmlichen Abnahme mit Protokollführung (Abnahmeprotokoll) dient der Vermeidung des Eintritts einer konkludenten oder fiktiven Abnahmewirkung.

Die Beratung der Verbraucherzentrale ist darauf ausgerichtet, eine Verpflichtung zur Durchführung der förmlichen Abnahme in den Vertrag mit aufzunehmen. Zusätz-

lich erfolgt die Beratung zum Inhalt des Abnahmeprotokolls:

- Mängel/Restleistungen und Sachmangelvorbehalt
- Datierter Mängelbeseitigungstermin
- Mangelbedingter Einbehalt nach § 641 Absatz 3 BGB
- Vertragsstrafen-Vorbehalt

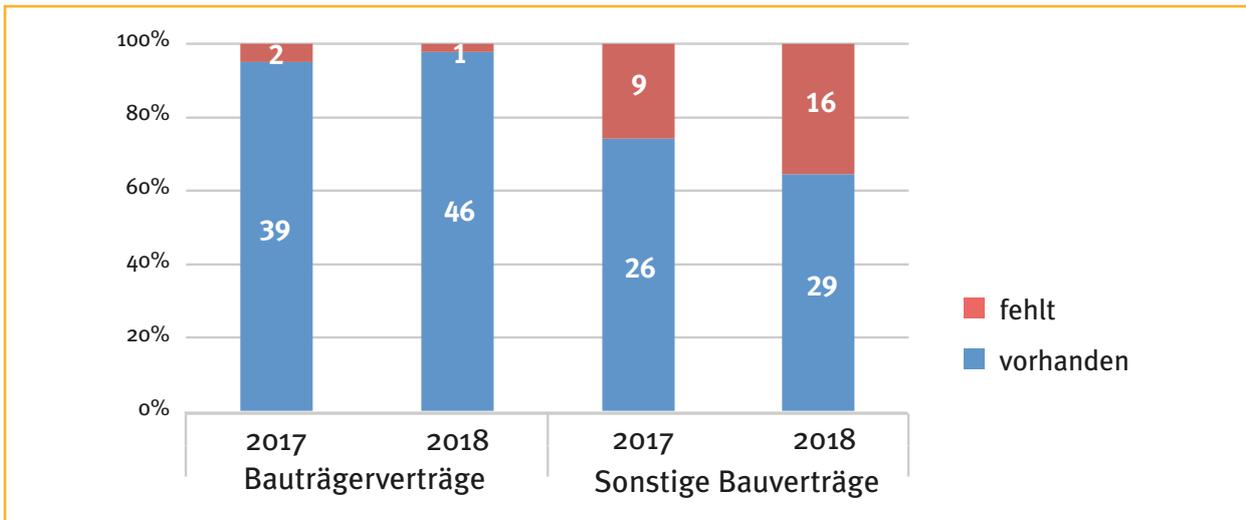


Abbildung 30: Vereinbarung einer förmlichen Abnahme 2017 (n=76) und 2018 (n=92)

5.6. VEREINBARUNG SICHERHEITSABTRETUNG

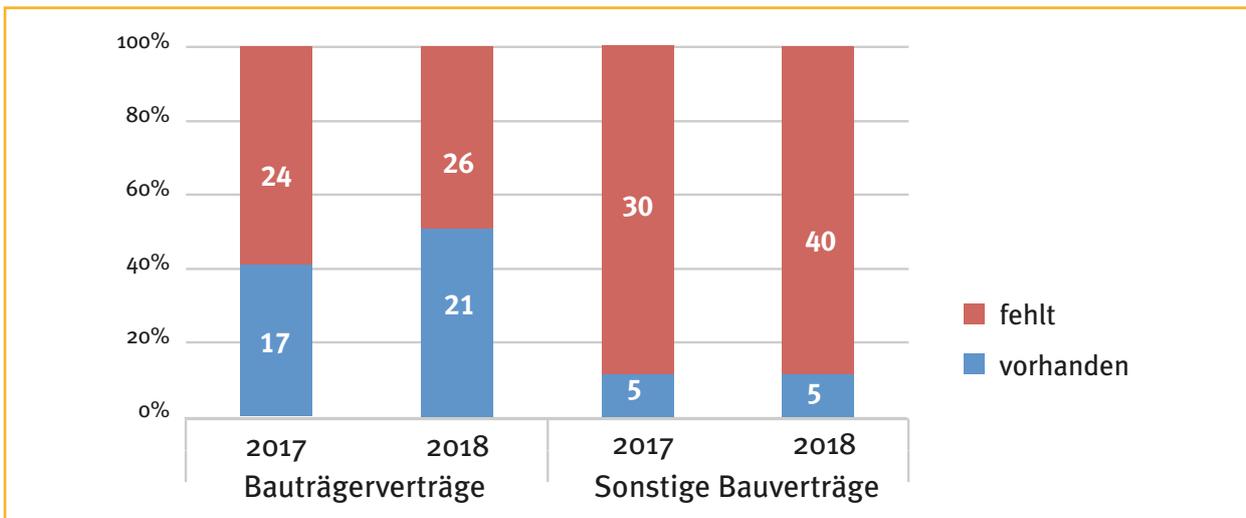


Abbildung 31: Vereinbarung einer Sicherheitsabtretung 2017 (n=76) und 2018 (n=92)

Dem Thema Sicherheiten muss sowohl in Bauträgerverträgen als auch in Generalunternehmerverträgen eine erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet werden. Es existieren immer noch Vertragsentwürfe, in denen die gesetzliche Vertragserfüllungssicherheit (§ 650 m Absatz 2 BGB) nicht erwähnt wird, oder gar außer Kraft gesetzt werden soll. Die Beratung der Verbraucherzentrale ist auf die Vereinbarung der Sicherheiten bzw. deren Bestand ausgerichtet.

Ferner sollte in jeden Bauvertrag eine Sicherheitsabtretung für den Fall der Insolvenz des Bauträgers oder des Generalunternehmers mit aufgenommen werden, damit der Erwerber bzw. Auftraggeber im Insolvenzfall bei Auftreten von Mängeln auf die Subunternehmer zurückgreifen kann.

6. FAZIT UND AUSBLICK

Zusammenfassung der Ergebnisse – Auswertung der Baubeschreibungen

Bei einem großen Teil der geprüften Baubeschreibungen sind die Leistungen ungenau beschrieben, viele kostenrelevante Leistungen fehlen ganz. Für die Bauherren sind die Kosten dadurch nicht genau kalkulierbar, das Risiko für Folgekosten ist hoch.

Auch die Vollständigkeit und konkrete Beschreibung von Einzelpositionen lässt häufig zu wünschen übrig. Weder weiß der Bauherr hier genau, was er für sein Geld bekommt, noch kann er die Qualität beurteilen. Positionen mit hohem Schadensrisiko, wie die Abdichtung des Kellers, sind oftmals ungenügend beschrieben oder ent-

sprechen nicht den Anforderungen des Bodengutachtens.

Viele Baubeschreibungen sind intransparent und für Verbraucher schwer verständlich

Das Qualitätsniveau bei Wärme- und Schallschutz ist häufig nicht eindeutig festgeschrieben oder wird überhaupt nicht erwähnt. Mindeststandards werden unterschritten, qualitätssichernde Maßnahmen sind selten enthalten.

Hat sich die Qualität der Baubeschreibungen durch das neue Bauvertragsrecht verbessert?

Gegenüber den in 2017 geprüften Baubeschreibungen lässt sich 2018 bei einigen Punkten eine leichte Verbesserung beobachten, bei anderen aber auch eine Ver-

schlechterung, insbesondere was die Transparenz und Verständlichkeit der Unterlagen betrifft.

Empfehlungen und Forderungen zu Baubeschreibungen

Die Anforderungen des Artikels 249 Einführungsgesetz Bürgerliches Gesetzbuch (EGBGB) hinsichtlich der notwendigen Inhalte einer Baubeschreibung sollten konkretisiert werden. Ein Monitoring der konkreten Umsetzung im Marktgeschehen sollte vom Gesetzgeber eingeführt werden und regelmäßig erfolgen.

Die Vorgaben des EGBGB zu den Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen scheinen in der Bauwirtschaft noch nicht überall angekommen zu sein:

- Alle Leistungen müssen in einer individuellen Baubeschreibung aufgeführt und konkret sowie umfassend beschrieben werden.
- Verbraucher müssen darauf bestehen, ein finales Dokument zu erhalten, in dem diese Leistungen festgehalten sind.
- Der energetische Standard für das Gebäude und die bauphysikalischen Eigenschaften der Hauptbauteile müssen wie vorgeschrieben eindeutig festgehalten werden.

Bei Reihenhäusern, Doppelhaushälften oder Eigentumswohnungen muss gemäß Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) ein erhöhter Schallschutz vertraglich vereinbart werden.

Ein umfassendes Bodengutachten sollte gesetzlich vorgeschrieben sein, um Verbraucher vor unerwarteten Mehrkosten zu schützen.

Verbraucher brauchen zwingend externe Sachverständige zur Qualitätssicherung während der Bau- und Gewährleistungsphase. Die Überwachung durch den Bauunternehmer ist nicht ausreichend.

Wie hat sich das neue Bauvertragsrecht für den Verbraucher ausgewirkt?

Im Zuge der Vertragsprüfung durch die Verbraucherzentrale war eine Entwicklung der Verbraucherbauverträge hin zum neuen Baurecht zu beobachten, die schließlich im Juni 2018 abgeschlossen war.

Notariate haben für die Umstellung der standardisierten Bauträgerverträge ebenfalls das erste Halbjahr 2018 benötigt, insbesondere im Hinblick auf die neuen Paragraphenbezeichnungen.

Seit der Einführung des neuen Bauwerkvertragsrechts sind die Anbieter zum Vorteil für Verbraucher von der Verwendung der Bauverträge gemäß der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) abgerückt.

Aufgrund der jetzigen Marktsituation, bei der vor allem in Ballungsgebieten kaum noch freie Grundstücke zum Verkauf stehen, überwiegt bei den Beratungen der Verbraucherzentrale der Bauträgervertrag, gefolgt vom Generalunternehmervertrag. Eine untergeordnete Rolle spielt nach wie vor der Fertighausvertrag.

Empfehlungen und Forderungen zu Bauverträgen

- In den Verträgen müssen datierte Fertigstellungstermine und damit verbundene Vertragsstrafen entsprechend geltendem Recht (EGBGB) vereinbart werden.
- Dem Thema Vertragserfüllungssicherheit durch Bankbürgschaft oder Sicherheitseinbehalt muss sowohl in Bauträgerverträgen als auch in Generalunternehmerverträgen mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden.
- In jeden Bauvertrag muss eine Sicherheitsabtretung für den Fall der Insolvenz des Bauträgers oder des Generalunternehmers mit aufgenommen werden, damit der Erwerber bzw. Auftraggeber im Insolvenzfall bei Auftreten von Mängeln auf die Subunternehmer zurückgreifen kann.

Ausblick – Befragung der Verbraucher in 2020

Die Verbraucherzentrale wird 2020 Ratsuchende nach ihren Erfahrungen befragen. Dabei will sie folgenden Fragen nachgehen:

- Wie hilfreich war die vorvertragliche Beratung für Verbraucher?
- Welche Nachbesserungen konnten sie in Vertrag und Baubeschreibung erreichen?
- Wie zufrieden waren sie mit der Ausführungsqualität in der Bauphase?
- Wurde ein Sachverständiger zur Baubegleitung hinzugezogen?
- Wurden Fertigstellungstermine eingehalten?
- Wie zufrieden sind sie mit der Haustechnik nach Einzug?

Die Ergebnisse der Befragung werden ebenfalls ausgewertet, veröffentlicht und dafür genutzt, Verbesserungen bei festgestellten Defiziten einzufordern.

IMPRESSUM

Herausgeber

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.
– Bauberatung –
Seppel Glückert Passage 10, 55116 Mainz
Tel. (0 61 31) 28 48 - 0
Fax (0 61 31) 28 48 - 13
bauen@vz-rlp.de
www.verbraucherzentrale-rlp.de

Für den Inhalt verantwortlich: Ulrike von der Lüche,
Vorstand der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Autorinnen: Uta Maria Schmidt, Martina Rittersdorf

Titelbild Foto: © adpic

Gestaltung: Wolfgang Scheffler, Mainz

Druck: prettyprint, Mainz

Stand: 10/2019

© Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Gefördert durch das
Ministerium der Finanzen
Rheinland-Pfalz
im Rahmen des Projektes
»Bauen mit Qualität«



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

verbraucherzentrale

Rheinland-Pfalz