

30/08/2010

---

## **Analyse von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) und dem Institut für Bauforschung e. V. (IFB)

Die Bau- und Leistungsbeschreibung stellt als Bestandteil des Bauvertrages die wichtigste Grundlage für die Planung und Errichtung eines Hauses dar. Darin ist der Leistungsgegenstand definiert, über den der Bauvertrag abgeschlossen wird. Für Bauherren sind Inhalt und Detaillierungsgrad der Bau- und Leistungsbeschreibung von größter Wichtigkeit, um z. B. den Leistungsumfang, das Preis-Leistungsverhältnis und den Ausstattungsgrad ihres Hauses beurteilen zu können. Doch auch für Planer und Bauausführende sind die Inhalte wichtig. Je detaillierter der Leistungsgegenstand in der Baubeschreibung formuliert ist, desto genauer lassen sich Planungs- und Bauprojekte vom Auftragnehmer kalkulieren und planen.

Vor diesem Hintergrund wurde das Institut für Bauforschung e. V. vom Bauherren-Schutzbund e. V. beauftragt, im Rahmen einer repräsentativen Untersuchung 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu analysieren und auszuwerten. Ziel dieser Untersuchung war eine objektive Bewertung der Leistungsbeschreibungen nach den Kriterien der „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass ein Großteil der vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibungen die Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen nicht erfüllt. Oft sind erforderliche Leistungen nicht erwähnt, ungenügend beschrieben oder es wird nicht transparent genug dargestellt, welche Leistungen im Detail vom Bauherren zu erwarten sind. Darüber hinaus sind einige Leistungsbeschreibungen vom Umfang her so knapp bzw. einzelne Formulierungen so allgemein gehalten, dass sie nicht aufzeigen, was an Material, Leistung und Qualität für das Bauvorhaben in den angegebenen Baukosten enthalten ist.

Beispielhaft werden nachfolgend 2 Bau- und Leistungsbeschreibungen anhand der „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ **für den Bereich Außenwände** verglichen, wobei die Leistungen des grün hinterlegten Bereiches die Anforderungen erfüllen, rot hinterlegt sind Leistungen, die ungenau beschrieben sind bzw. den Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen nicht genügen:

# FORSCHUNG

30/08/2010

Mindestanforderungen nach BMVBS	Beispiel 1	Beispiel 2
Beschreibung des Materials (z.B. Kalksandsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Porenbetonmauerwerk, Holztafelbauweise, Holzrahmenkonstruktion, Beton)	Mauerwerk 36,5cm nach statischen, wärme- und schalltechnischen Erfordernissen	Stahlbeton B 25 mit Fugenbändern und Wandstärken entsprechend der Planung mit glatter entgrateter Sichtbetonoberfläche, Außenwandstärke 24cm Rohdichte 1800, Beton- und Mörtelgüten entsprechend Planung und den z.Z. geltenden Bestimmungen über den Brandschutz, Schallschutz und der EnEV 2009
Oberflächengestaltung der Außenwände auf der Innenseite (z.B. Maler- und Tapezierarbeiten)	Alle Innenwände werden mit einem tapezierfähigen Maschinenputz fachmännisch verputzt.	Sämtliche Innenwandflächen in den Wohngeschossen erhalten einen einlagigen glatten Kalkgipsputz (ca. 1,5 cm Dicke)

**Fazit:**

Mit einer qualifizierten, ausreichend umfangreichen und detaillierten Bau- und Leistungsbeschreibung können der Bauherr und der Hausanbieter gleichermaßen Vertrags-, Planungs- und Kostensicherheit erreichen.

Weiterführende Informationen:

Mitglieder des IFB finden den vollständigen Bericht in unserem geschlossenen Mitgliederbereich zum Download. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Janet Simon, Tel.: 0511-9651613.