

ANALYSE VON BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNGEN VON HAUSANBIETERN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIEN- HÄUSER

**Gemeinschaftsprojekt
vom Institut für Bauforschung e.V.
und dem Bauherren-Schutzbund e.V.**

IFB ///
BAUFORSCHUNG

Bauherren
Schutz
Bund
e.V.



Abschlussbericht **IFB – 16553 / 2016**

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

Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund e. V. und
dem Institut für Bauforschung e. V.

Auftraggeber: **Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB)**
Kleine Alexanderstr. 9/10
10178 Berlin

Bearbeitung: **Institut für Bauforschung e. V.**
An der Markuskirche 1, 30163 Hannover
Dipl.-Ing. Heike Böhmer, GF Direktorin
Dipl.-Ing. Janet Simon, wiss. Mitarbeiterin
RA Horst Helmbrecht, wiss. Mitarbeiter

Bericht : 15.06.2016
IFB – 16553

Inhalt

1	Aufgabenstellung und Ziele	4
2	Bewertungsmatrix	6
3	Auswertung	8
3.1	Allgemeine Objektangaben	8
3.2	Planung, Bauleitung	13
3.3	Baustelleneinrichtung	18
3.4	Erdarbeiten	22
3.5	Rohbauarbeiten	26
3.6	Ausbauarbeiten	35
3.7	Haustechnische Anlagen	43
3.8	Ausstattung	51
3.9	Außenanlagen	55
3.10	Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweisen	60
4	Gesamtbewertung	64
4.1	Prozentuale Verteilung der Gesamtbewertung der aktuellen Studie aus 2016	66
4.2	Einzelübersicht der Leistungsbereiche	67
5	Bauherrenrisiken	69
6	Zusammenfassung	74

1 Aufgabenstellung und Ziele

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.

Inhalt und Detaillierungsgrad der Bau- und Leistungsbeschreibung sind von größter Wichtigkeit für Bauherren, um z. B. den Leistungsumfang, das Preis-Leistungsverhältnis, die Bauqualität und den Ausstattungsgrad eines Bauvorhabens beurteilen zu können. Ebenso relevant sind die Inhalte für Planer und Bauausführende. Je detaillierter die Leistungen beschrieben sind, desto genauer lassen sich Planungs- und Bauprojekte vom Auftragnehmer kalkulieren und durchführen. Zudem lassen sich Leistungsumfang und -qualitäten in Verkaufsgesprächen und Vertragsverhandlungen besser darstellen. Die detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung ist zugleich Grundvoraussetzung für eine rechtlich eindeutige Festlegung des Vertragsgegenstands und eine vertrauensvolle Auftraggeber-Auftragnehmer-Beziehung.

Die Bewertung der auf dem Markt befindlichen Bau- und Leistungsbeschreibungen im Sinne des Verbraucherschutzes und die entsprechende fachliche Beratung von Verbrauchern hat aus diesem Grund für den Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) bereits seit vielen Jahren einen hohen Stellenwert. Parallel dazu bemühen sich auch Politik und Bauforschung der bestehenden Problematik Rechnung zu tragen.

Mit den „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“¹ wurde im Rahmen der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung erstmalig ein Bewertungsinstrument für private Bauherren entwickelt und im Jahre 2003 veröffentlicht. Im Rahmen einer vom BSB beauftragten Untersuchung des Instituts für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e. V. (IEMB) an der TU Berlin wurden im Jahre 2006 zudem 116 Bau- und Leistungsbeschreibungen aus der Praxis im Vergleich zu den Mindestanforderungen evaluiert.

Im Jahr 2007/2008 wurden die „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“² novelliert und erweitert. Kurz darauf wurde vor diesem Hintergrund das Institut für Bauforschung e. V. vom BSB im Jahre 2010 beauftragt, im Rahmen einer weiteren

1 „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ (Stand 2003), Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin

2 „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ (Stand Mai 2007), Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin

Untersuchung festzustellen, in wie weit sich die Qualität der Bau- und Leistungsbeschreibungen gemessen an den novellierten Mindestanforderungen verändert hat. Gegenstand der Untersuchung waren 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen, die im Rahmen von Angeboten oder Vertragsverhandlungen von Generalunternehmern, Generalübernehmern oder Bauträgern als Vertragspartner bundesweit an potentielle Bauherren oder Erwerber übergeben wurden.

Wenige Zeit zuvor hatte sich außerdem auch das AIBAU – Aachener Institut für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik, gGmbH, in seinem im Dezember 2008 erschienenen Bericht „Bauteilbeschreibungen im Bauträgervertrag - Empfehlungen zur Formulierung einer Baubeschreibung“³ mit der Materie auseinandergesetzt und z.T. sehr detaillierte Empfehlungen zur Formulierung verfasst.

Das aktuelle Gesetzgebungsverfahren zur Reform des Bauvertragsrechts ist für den BSB Anlass, zum jetzigen Zeitpunkt nochmals zu untersuchen, wie es um die Qualität der Bau- und Leistungsbeschreibungen gemessen am Stand der im Jahr 2007/2008 festgelegten Mindestanforderungen bestellt ist.

Gegenstand der Untersuchung sind wiederum 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen von Generalunternehmern, Generalübernehmern und Bauträgern, die bundesweit privaten Bauherren und Erwerbern zum Zwecke eines Vertragsabschlusses übergeben wurden. Dem Institut für Bauforschung e. V. wurden sie vom BSB zur Analyse und Auswertung zur Verfügung gestellt. Die Auswertung erfolgt in anonymisierter Form. Struktur und Konzeption der Analyse orientieren sich dabei an der Untersuchung aus dem Jahre 2010.

Ziel der Untersuchung ist eine objektive Bewertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser" nach den geltenden Kriterien der „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“. Gleichzeitig verfolgt der BSB mit der Untersuchung das Ziel, die Verbraucherberatung weiter zu verbessern und den Dialog mit der Bauwirtschaft zu fördern.

3 „Bauteilbeschreibungen im Bauträgervertrag“, AIBAU – Aachener Institut für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik, gem. GmbH, Aachen, gefördert vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn; Az.: Z6 – 10.07.03 – 07.16 / II 2 – 80 01 07 – 16

2 Bewertungsmatrix

Untersuchungsgegenstand und somit Grundlage der Analyse und Bewertung sind 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen, die dem Institut für Bauforschung e. V. vom BSB zur Analyse und internen Auswertung zur Verfügung gestellt wurden. Die Analyse und Bewertung der Bau- und Leistungsbeschreibungen erfolgte auf der Grundlage der „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ aus dem Jahr 2007/2008. Die dort beschriebenen Leistungsarten wurden - wie in der Voruntersuchung 2010 - als zu prüfende Kriterien herangezogen und in eine Bewertungsmatrix überführt. Zur Gewährleistung von Transparenz und Kontrolle des Bewertungsverfahrens wurde die Bewertungsmatrix mit einem Punktesystem hinterlegt. Folgende Punktebewertung liegt der Analyse der Bau- und Leistungsbeschreibungen zugrunde:

Bewertungsskala					
Qualität und Umfang der Beschreibung	Keine Aussage möglich (z. B. Bauteil nicht vorhanden)	Keine Aussage	Angaben unvollständig oder nicht eindeutig	Angaben ausreichend	Angaben umfassend und ausreichend
Punkte	0	1	3	4	5

Tabelle 1: Bewertungsskala

Auf der Grundlage der Punktebewertung werden die einzelnen Leistungen jeweils über alle bewerteten Leistungsbeschreibungen hinweg miteinander verglichen. Besonderheiten und Abweichungen werden durch Anmerkungen kommentiert.

In der ersten Bewertungsebene werden die einzelnen Leistungen innerhalb der Leistungsbereiche zusammengefasst und gewichtet. Die Gewichtung erfolgt in Abhängigkeit von der technischen Relevanz der Leistungsbereiche im Rahmen der Gesamtleistung. Dabei wird auch die sehr unterschiedliche Anzahl der zu prüfenden Parameter (Leistungen) in den einzelnen Leistungsbereichen berücksichtigt (vgl. Tabelle 2).

In der zweiten Bewertungsebene werden die Leistungen innerhalb des jeweiligen Leistungsbereichs beschrieben und entsprechend ihrer Relevanz innerhalb des Leistungsbereiches gewichtet. Die gewichtete Punktzahl der Leistungen wird tabellarisch erfasst, im Verhältnis zur maximal erreichbaren Punktzahl prozentual bewertet und in der Gesamtheit grafisch dargestellt.

In der dritten Bewertungsebene werden die einzelnen Leistungen den nachfolgenden Bewertungskategorien zugeordnet, die zugehörige Verteilung bewertet und grafisch dargestellt.

Leistungsbereich		Prozent
1	Allgemeine Objektdaten	5
2	Planung, Bauleitung	5
3	Baustelleneinrichtung	5
4	Erdarbeiten (Baugrube)	5
5	Rohbauarbeiten	20
6	Ausbauarbeiten	20
7	Haustechnische Anlagen	20
8	Ausstattung	10
9	Außenanlagen	5
10	Übergabe der Unterlagen und technischen Nachweise	5
Summe		100

Tabelle 2: Wichtung der Leistungsbereiche

In der vierten Bewertungsebene werden die einzelnen Leistungen entsprechend ihrer Punktbewertung detailliert dargestellt.

Prozentuale Bewertung	Bewertungskategorien
0,0 % bis 20,0 %	Keine oder ungenügende Angaben
20,1 % bis 40,0 %	Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen
40,1 % bis 60,0 %	Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben
60,1 % bis 80,0 %	Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben
80,1 % bis 100,0 %	Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen

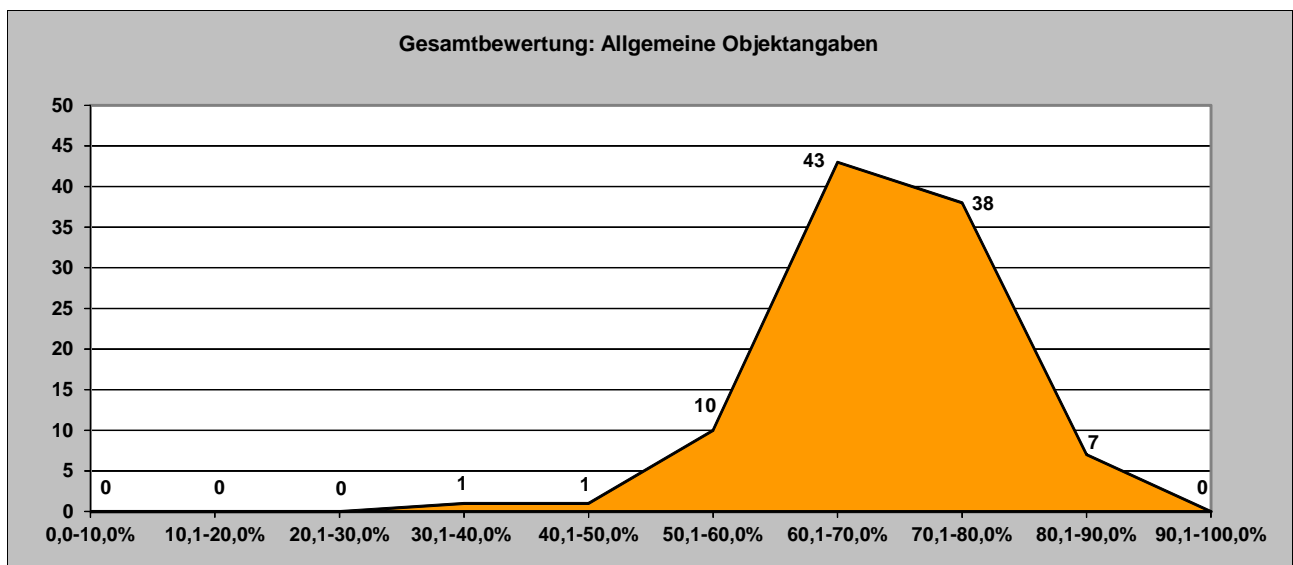
Tabelle 3: Bewertung nach Kategorien

3 Auswertung

3.1 Allgemeine Objektangaben

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Allgemeine Objektangaben“:

	Beschriebene Leistung	Gewichtung (%)
1.	Allgemeine Objektangaben	5
1.1	Beschreibung des Objektes (z. B. Doppelhaus)	10
1.2	Bauweise (Massiv, Fertigteile, Leichtbauweise)	10
1.3	Ausbaustufen (Beschreibung der Ausbaustufen, z. B. schlüsselfertig, Anteile Eigenleistung)	10
1.4	Gebäudedaten (Gebäudeabmessungen, Wohnfläche (Fertigmaße, nicht Rohbau- maße))	30
1.5	Energetischer Standard (EnEV, KfW 60, Niedrigenergiehaus, KfW 40, Passiv- haus)	20
1.6	Schallschutztechnischer Standard (Normale Anforderungen, erhöhte Anforderun- gen)	20
	Summe	100



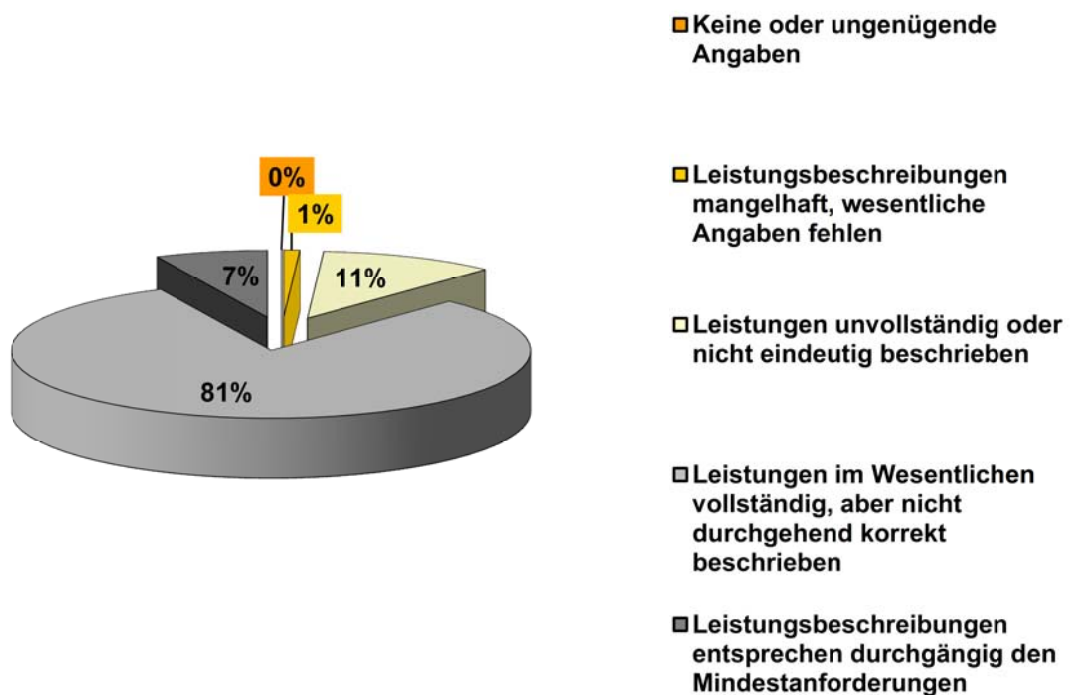
Grafik 1: Gesamtbewertung „Allgemeine Objektangaben“

Die Gesamtbewertung (Grafik 1) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	0
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	1
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	11
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	81
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	7

Die Auswertung hat für den Leistungsbereich „Allgemeine Objektangaben“ ergeben, dass 7 Leistungsbeschreibungen den Mindestanforderungen für diesen Bereich durchgängig entsprechen.

3.1.1 Prozentuale Verteilung: „Allgemeine Objektangaben“



Grafik 2: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Allgemeine Objektangaben“

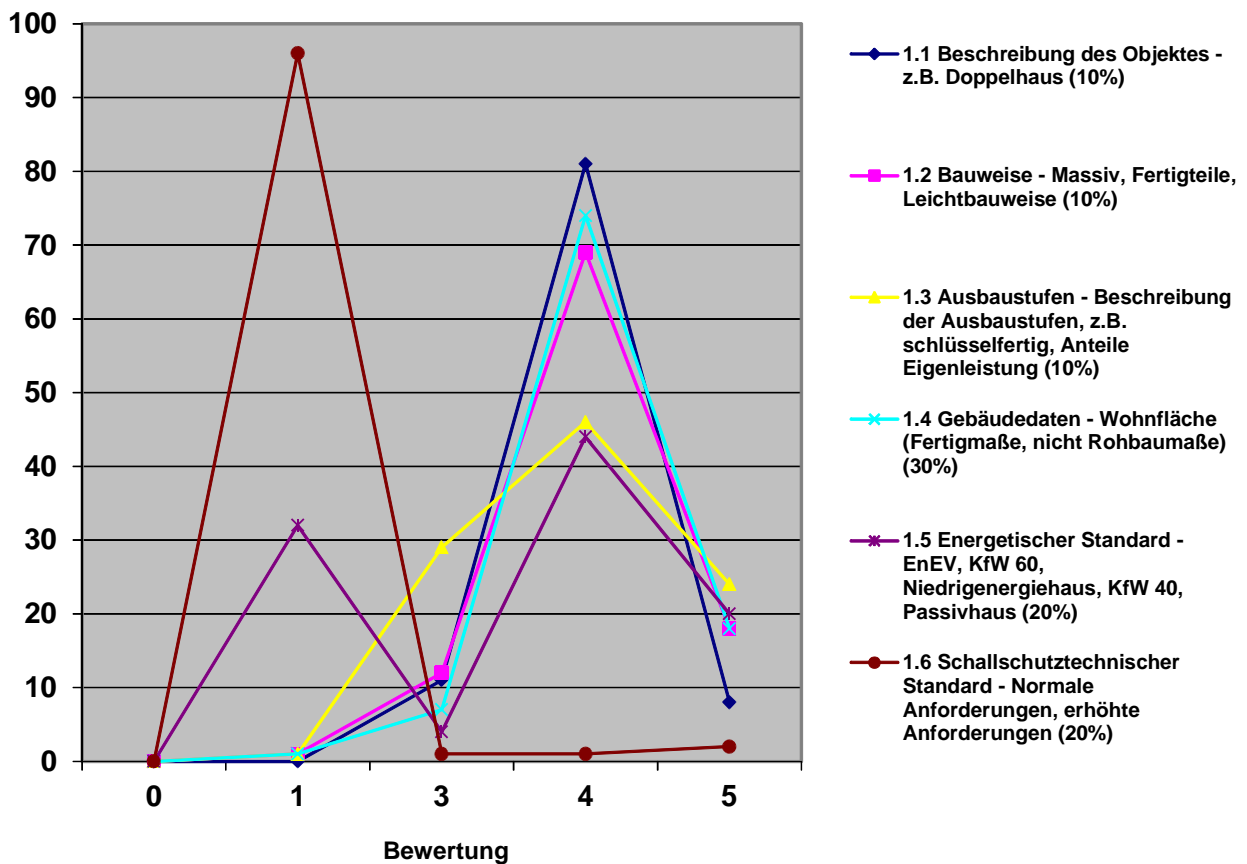
Die prozentuale Verteilung für diesen Bereich (Grafik 2) zeigt, dass es bei keiner der Leistungsbeschreibungen keine oder ungenügende Angaben gibt. Lediglich eine der Leistungsbeschreibungen ist im Bereich „Allgemeine Objektangaben“ mangelhaft, bzw. es fehlen wesentliche Angaben. Bei 11 der Leistungsbeschreibungen sind die Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben. Über 4/5 (81%) erfüllen die Anforderungen für diesen Leistungsbereich im Wesentlichen, 7

der Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen für den Bereich „Allgemeine Objektangaben“.

In diesem Bereich zeigt sich die wesentlichste Veränderung zur Voruntersuchung 2010: Waren 2010 die Angaben noch zu ca. einem Drittel unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben, sind es jetzt nur noch 11%. 88% der Leistungsbeschreibungen erfüllen die Mindestanforderungen im Wesentlichen bzw. durchgängig, eine klare Verbesserung in diesem Bereich.

Für die vorgenommene Wertung der Angaben ist zu beachten, dass sich die Bearbeiter dieses Berichtes auf die Inhalte der ihnen vorliegenden Unterlagen beziehen. Dies beinhaltet ggf. auch Rückschlüsse aus dem Gesamthalt der Vertragsunterlagen sowie auf das mutmaßliche Vorliegen bestimmter Angaben zu Gunsten der Baubeschreibungsverwender. Inwieweit den Bauherren nach Vertragsabschluss geänderte Pläne übergeben wurden, ist nicht überprüfbar.

3.1.2 Bewertung der Einzelkriterien „Allgemeine Objektangaben“



Grafik 3: Bewertung der Einzelkriterien „Allgemeine Objektangaben“

In den ausgewerteten Leistungsbeschreibungen sind fast 2/3 (64%) die Angaben zum energetischen Standard der Gebäude ausreichend oder umfassend. Ca. 1/3 (36%) der Leistungsbeschreibungen enthalten unvollständige bzw. mangelhafte Angaben. Im Vergleich zur IEMB-Studie aus dem Jahr 2006, bei der in nur etwa 12% der Beschreibungen ausreichende oder umfassende Angaben zu finden waren, lässt sich nach der bereits festgestellten deutlichen Verbesserung im Jahr 2010, eine weitere positive Tendenz hin zu ausreichenden oder umfassenden Angaben zum energetischen Standard in der aktuellen Studie feststellen.

In nur noch 8 Leistungsbeschreibungen werden mangelhafte bzw. unvollständige Angaben zu den Gebäudedaten gemacht. In 74 Leistungsbeschreibungen sind ausreichende und in 18 Leistungsbeschreibungen umfassende Angaben zu den „Gebäudedaten“ vorhanden. Damit haben sich die Ergebnisse zur Voruntersuchung im Jahr 2010 in diesem Einzelbereich praktisch umgekehrt. Der Anteil der ausreichenden und umfassenden Angaben in diesem Einzelbereich ist von 9% in der Voruntersuchung 2010 auf 92% angestiegen.

Der Bewertungspunkt „Beschreibung des Objektes“ zeigt ein ebenfalls positiv verändertes Bild. Nur noch 11 Leistungsbeschreibungen bieten unvollständige bzw. nicht eindeutige Angaben. In 81 Beschreibungen sind die Angaben ausreichend, 8 Leistungsbeschreibungen bieten dem Bauherrn zur „Beschreibung des Objektes“ umfassende Angaben. Damit steigt der Anteil der Leistungsbeschreibungen mit ausreichenden und umfassenden Angaben in diesem Einzelbereich von 52% in der Voruntersuchung 2010 auf 89%.

Zur „Bauweise“ gibt es in 1 Leistungsbeschreibung mangelhafte Angaben, in 12 Leistungsbeschreibungen sind die Angaben hierzu unvollständig. Mehr als 2/3 (69%) gegenüber 33 in der Voruntersuchung 2010 enthalten ausreichende Angaben zu diesem Punkt. 18 Leistungsbeschreibungen (2010 = 33) machen hierzu umfassende Angaben. Damit steigt der Anteil der ausreichenden und umfassenden Beschreibungen in diesem Einzelbereich gegenüber der Voruntersuchung 2010 leicht von 70% auf 81%.

Auch im Bereich der detaillierten Beschreibung bzw. Definition des Begriffs „Ausbaustufen“ zeigt sich die Situation gegenüber der Voruntersuchung 2010 verbessert. Als mangelhaft bzw. unvollständig sind in diesem Bereich allerdings immer noch 30 Leistungsbeschreibungen zu qualifizieren, so dass die Bauherren hier vielfach keine detaillierten Informationen über den Ausbaugrad des Hauses nach dessen Fertigstellung erhalten. Auf dieser Grundlage ist eine Einschätzung bzw. Bewertung der darüber hinaus zu beauftragenden Leistungen bzw. der zu erbringenden Eigenleistungen für Verbraucher schwer möglich. Von besonderer Relevanz ist dies bei den sogenannten „schlüsselfertigen Hausangeboten“, zumal es keine rechtlich geschützte Definition dieser Bezeichnung in Deutschland gibt. Immerhin 46 Leistungsbeschreibungen zeigen sich in diesem Einzelbe-

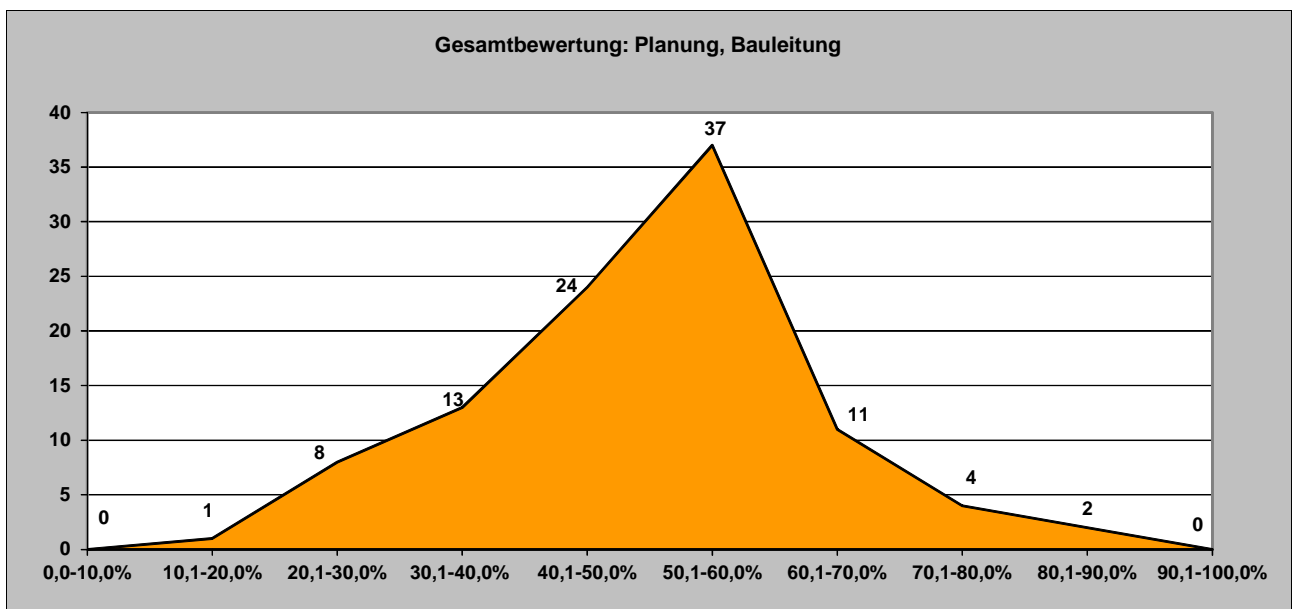
reich als ausreichend, 24 als umfassend.

Die Beschreibung des schallschutztechnischen Standards, einem der wesentlichen Komfortkriterien für die Nutzung eines Ein- oder Zweifamilienhauses, ist demgegenüber nach den aktuellen Untersuchungsergebnissen immer noch überwiegend als unzureichend zu bewerten und zeigt sich gegenüber der Voruntersuchung 2010 sogar als verschlechtert. Lediglich 3 (Voruntersuchung 2010 = 13) von 100 Leistungsbeschreibungen enthalten ausreichende oder umfassende Angaben, die dem Verbraucher bewertbare Hinweise über die geplanten bzw. auszuführenden Schallschutzeigenschaften des Gebäudes geben. Die Frage des Schallschutzes spielt insbesondere vor dem Hintergrund der allgemein anerkannten Regeln der Technik eine wesentliche Rolle, die für viele Bauteile einen erhöhten Schallschutz fordern. Für die Prüfbarkeit und Bewertung der tatsächlichen Eigenschaften des zukünftig zu nutzenden Hauses insgesamt sind detaillierte Angaben für den Verbraucher (z. B. erhöhte Anforderungen nach DIN 4109, Beiblatt 2) zudem unerlässlich. Nur auf der Grundlage detaillierter Beschreibungen ist es dem Bauherren möglich, seine persönlichen Anforderungen an den Schallschutz mit dem Angebot zu vergleichen bzw. sich entsprechend fachlich beraten zu lassen.

3.2 Planung, Bauleitung

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Planung, Bauleitung“:

	Beschriebene Leistung	Gewichtung (%)
2.	Planung, Bauleitung	5
2.1	Grundstücksbesichtigung	10
2.2	Voruntersuchungen	10
2.3	Amtlicher Lageplan	5
2.4	Planunterlagen	20
2.5	Ausführungsplanung	20
2.6	Fachplanung Haustechnik	20
2.7	Anschlüsse Medien	10
2.8	Versicherungsschutz während der Bauphase	5
	Summe	100



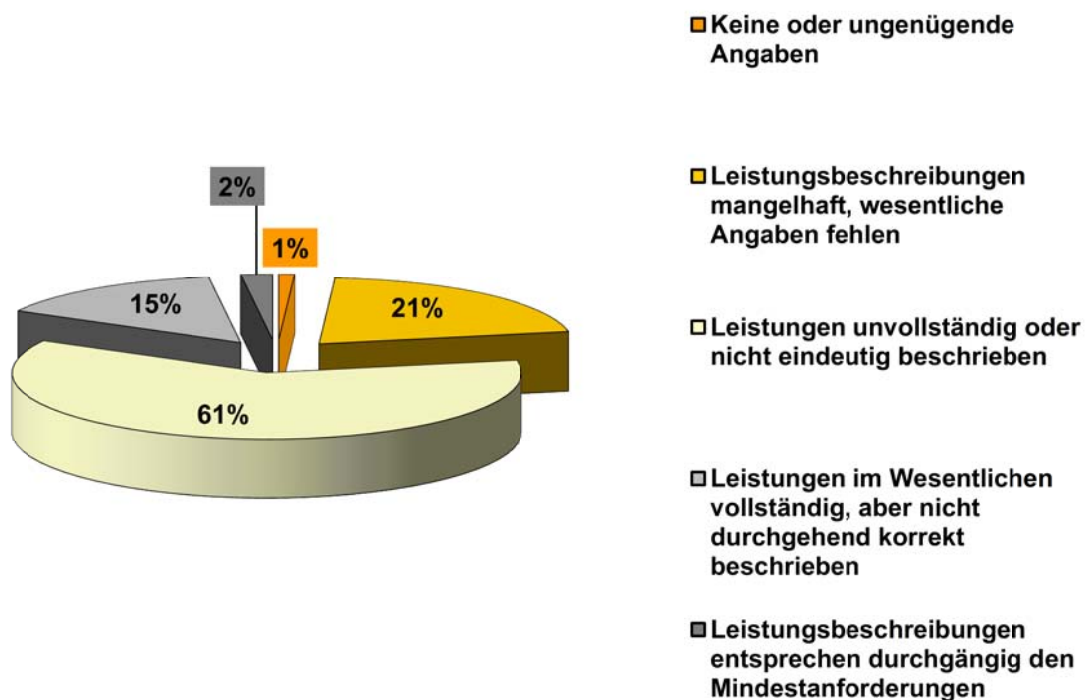
Grafik 4: Gesamtbewertung „Planung, Bauleitung“

Die Gesamtbewertung (Grafik 4) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	1
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	21
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	61
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	15
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	2

Immerhin 2 Leistungsbeschreibungen (Voruntersuchung 2010 = 0) entsprechen im Bereich „Planung, Bauleitung“, aktuell durchgängig den Mindestanforderungen. Dies stellt gegenüber der Voruntersuchung 2010 jedoch nur vordergründig eine Verbesserung dar.

3.2.1 Prozentuale Verteilung: „Planung, Bauleitung“



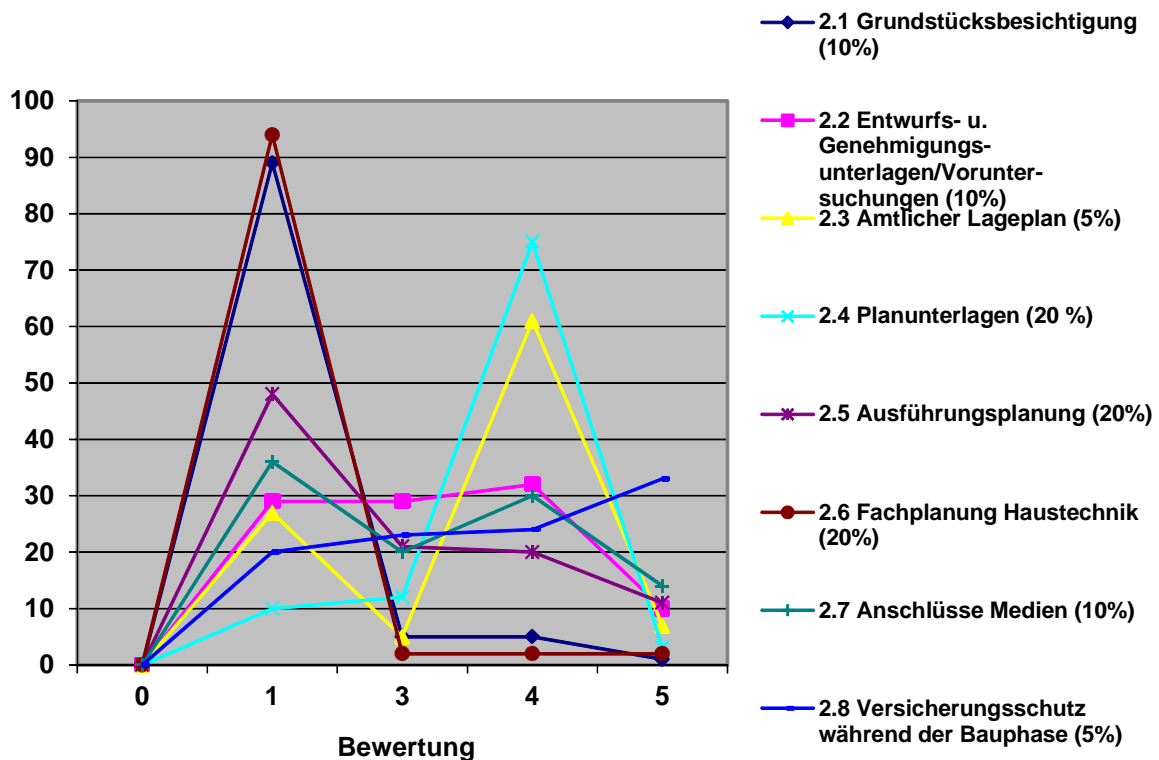
Grafik 5: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Planung, Bauleitung“

Die prozentuale Verteilung (Grafik 5) zeigt, dass 2 der analysierten Bau- und Leistungsbeschreibungen die Mindestanforderungen für den Bereich „Planung, Bauleitung“ durchgängig erfüllen. Bei der Voruntersuchung 2010 konnte dies keine der untersuchten Leistungsbeschreibungen. Lediglich 15% der Beschreibungen (Voruntersuchung 2010 = 17%) enthalten im Wesentlichen vollständige Angaben. Demgegenüber stehen 61% der Bau- und Leistungsbeschreibungen mit unvollständigen Angaben.

digen bzw. 22% mit mangelhaften oder fehlenden Angaben zum Bereich „Planung, Bauleitung“. Mit Ausnahme einer gewissen Verschiebung von einigen mangelhaften Baubeschreibungen in diesem Bereich hin zu unvollständigen Leistungsbeschreibungen bleibt das Untersuchungsergebnis im Vergleich zur Voruntersuchung 2010 insgesamt nahezu unverändert schlecht.

Vergleicht man zudem die Ergebnisse dieser Studie mit den Ergebnissen der IEMB-Studie aus dem Jahr 2006, wird sichtbar, dass sich die in der Voruntersuchung 2010 festgestellte Verschlechterung des untersuchten Bereichs „Planung, Bauleitung“ offensichtlich manifestiert hat. Die aktuellen Untersuchungsergebnisse bestätigen das Ergebnis der Voruntersuchung 2010.

3.2.2 Bewertung der Einzelkriterien „Planung, Bauleitung“



Grafik 6: Bewertung der Einzelkriterien „Planung, Bauleitung“

Die Grafik 6 zeigt, dass aktuell in 89% der Bau- und Leistungsbeschreibungen mangelhafte Aussagen zur Grundstücksbesichtigung vor Abgabe eines Angebots gemacht werden. Eine umfassende Grundstücksbesichtigung findet nur in 1% statt, 5% enthalten ausreichende und weitere 5% unvollständige oder nicht eindeutige Angaben. Damit zeigt sich das Untersuchungsergebnis im wesentlichen deckungsgleich mit dem der Voruntersuchung 2010. Die Durchführung einer Grundstücksbesichtigung vor Abgabe eines Angebots ist aus Verbrauchersicht unerlässlich, um späteren kostenintensiven Problemen vorzubeugen. Die Planung und das Angebot sollten insofern gezielt auf das

Grundstück abgestimmt und nicht pauschal erstellt werden.

Zum Einzelbereich „Voruntersuchungen / Bodengutachten“ werden in 29% Bau- und Leistungsbeschreibungen keine bzw. mangelhafte Aussagen getroffen, weitere 29% enthalten unvollständige oder nicht eindeutige Angaben. In 32% der Beschreibungen gibt es ausreichende und in 10% umfassende Angaben.

Vor dem Hintergrund der Brisanz dieses Einzelbereichs, insbesondere als Grundlage für statische, abdichtungs- und entwässerungstechnische Entscheidungen ist die gegenüber der Voruntersuchung 2010 nur geringfügig angestiegene Anzahl der ausreichenden und umfassenden Angaben weiterhin als sehr kritisch zu bewerten. Eine Vielzahl von Streitfällen während und nach der Errichtung bzw. während der Nutzung von Gebäuden sind aus gutachterlicher Sicht auf unzureichende Voruntersuchungen des Baugrundes zurückzuführen. Schwerpunkte dabei sind nicht bekannte Grundwassersituationen oder Kosten durch erforderlich werdenden Bodenaustausch. Das Verbraucherrisiko ist insofern weiterhin bei knapp 1/3 der Bau- und Leistungsbeschreibungen als deutlich erhöht zu bewerten.

In immer noch 27 Leistungsbeschreibungen werden keine bzw. mangelhafte Aussagen zur Erstellung eines amtlichen Lageplans gemacht. 5 Beschreibungen geben hierzu unvollständige oder nicht eindeutige Angaben. Dies bedeutet, dass nahezu 1/3 der Bauherren hierzu keine oder zu wenige Angaben erhalten. Obwohl in diesem Einzelbereich eine deutliche Verbesserung gegenüber den Ergebnissen der Voruntersuchung 2010 vorliegt, in der der letztgenannte Wert noch bei 75% lag, ist dies immer noch kritisch zu bewerten, selbst wenn die Verantwortung nicht ausschließlich auf der Seite der Bauausführung liegt. Ein Hinweis, der die Notwendigkeit und ggf. die erforderliche Beschaffung eines amtlichen Lageplans durch Bauherren beschreibt, ist als verbraucherfreundliche Mindestanforderung einzustufen.

Leicht verbessert zeigt sich die Situation bei den Angaben zu den Planunterlagen: Die Auswertung zeigt, dass nur noch in 10 Bau- und Leistungsbeschreibungen keine oder mangelhafte Aussagen zu den notwendigen Planunterlagen gemacht werden, in 12 Beschreibungen sind diese unvollständig oder nicht eindeutig. Immerhin in nunmehr 75 Bau- und Leistungsbeschreibungen sind die Angaben ausreichend und bei weiteren 3 Leistungsbeschreibungen umfassend. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass fehlende bzw. unvollständige Planunterlagen, wie sie immer noch in nahezu 1/4 der analysierten Bau- und Leistungsbeschreibungen zu verzeichnen sind, keine ausreichende Planungssicherheit für Verbraucher bieten. Zudem ist eine objektive Vergleichbarkeit von Angeboten nicht gegeben.

In knapp der Hälfte (48%) der Leistungsbeschreibungen sind keine bzw. mangelhafte Aussagen

zur Ausführungsplanung getroffen. 21 Bau- und Leistungsbeschreibungen enthalten hierzu nur unvollständige oder nicht eindeutige Angaben. Lediglich 20 Leistungsbeschreibungen beinhalten ausreichende und 11 umfassende Angaben zur Ausführungsplanung. Damit steigt der Anteil der ausreichenden und umfassenden Beschreibungen in diesem Einzelbereich gegenüber der Voruntersuchung 2010 von 17% auf 31% an.

Zur Fachplanung Haustechnik werden weiterhin in 94% der Leistungsbeschreibungen keine bzw. mangelhafte Aussagen getroffen. Insofern ist es Verbrauchern auch in diesem Bereich nahezu durchgängig nicht möglich, vergleichende Bewertungen durchzuführen.

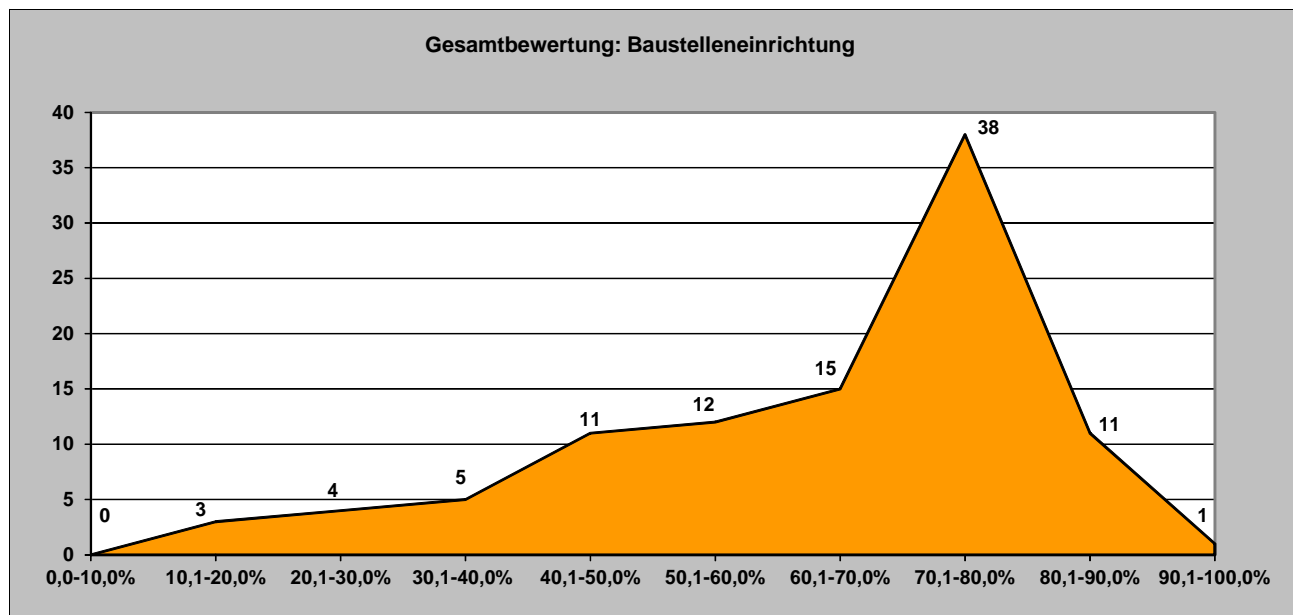
Für den Einzelbereich Medienanschlüsse gibt es bei 36 Bau- und Leistungsbeschreibungen keine bzw. mangelhafte Aussagen, 20 enthalten unvollständige oder nicht eindeutige Angaben. In 30 Leistungsbeschreibungen sind die Angaben ausreichend, 14 Beschreibungen enthalten umfassende Angaben. Das entspricht im Wesentlichen den Ergebnissen der Voruntersuchung 2010.

Zum Versicherungsschutz werden in 20 Leistungsbeschreibungen keine bzw. mangelhafte Angaben gemacht, 23 enthalten unvollständige oder nicht eindeutige Angaben. Ausreichend sind die Angaben in 24 Leistungsbeschreibungen, umfassend in 33 Beschreibungen. Trotz deutlicher Verbesserung der Untersuchungsergebnisse gegenüber 2010 in diesen Einzelbereich, bleibt dieser als kritisch zu bewerten, da Bauherren ein Bauvorhaben i. d. R. als Fachfremde beginnen. Sie sollten daher von ihrem Hausanbieter erwarten können, über wichtige Voraussetzungen zur grundsätzlichen Absicherung eines solchen Vorhabens, wie es der Versicherungsschutz während der Bauphase darstellt, informiert zu werden. Genau dies ist immer noch bei 43% der untersuchten Leistungsbeschreibungen in nicht ausreichendem Maße der Fall.

3.3 Baustelleneinrichtung

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Baustelleneinrichtung“:

	Beschriebene Leistung	Gewichtung (%)
3.	Baustelleneinrichtung	5
3.1	Vorbereitung Baugrundstück (Zugang für Baufahrzeuge, Material- und Aushubbodenlager, Kranstandplätze)	15
3.2	Einmessung (Errichten von Schnurgerüsten)	10
3.3	Baustelleneinrichtung (Baustellen-WC einschließlich Unterhaltung)	20
3.4	Bauschutt- und Abfallbeseitigung	25
3.5	Baustrom, Bauwasser	20
3.6	Baustellensicherung	10
	Summe	100



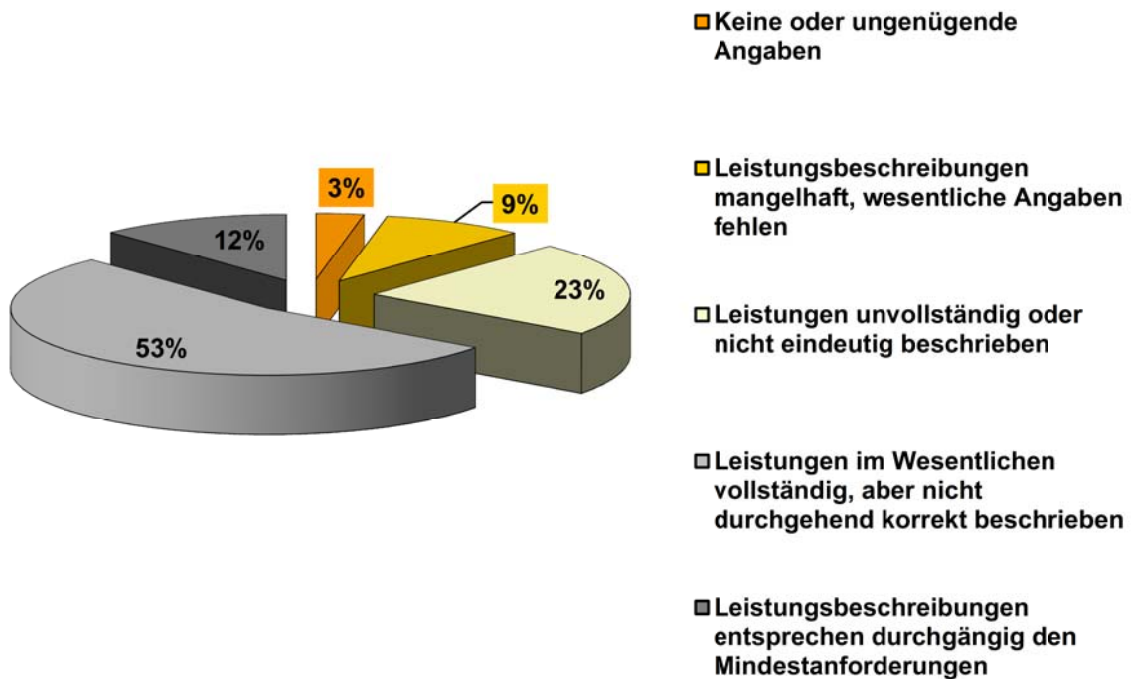
Grafik 7: Gesamtbewertung „Baustelleneinrichtung“

Die Gesamtbewertung (Grafik 7) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	3
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	9
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	23
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	53
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	12

12 Bau- und Leistungsbeschreibungen erfüllen die Mindestanforderungen in diesem Bereich durchgängig. Keine oder ungenügende Angaben sind bei 3 Beschreibungen festzustellen.

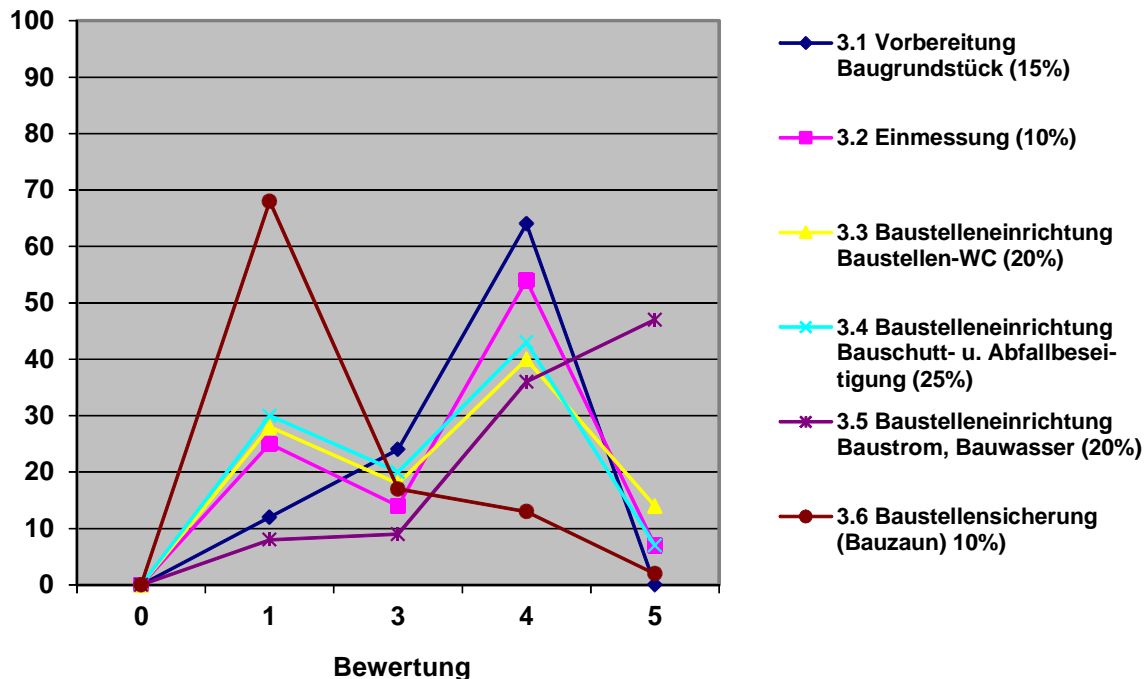
3.3.1 Prozentuale Verteilung: „Baustelleneinrichtung“



Grafik 8: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Baustelleneinrichtung“

Der Grafik 8 ist zu entnehmen, dass sich dieser Bereich gegenüber der Voruntersuchung 2010 ebenfalls in der Breite leicht verbessert zeigt. 2/3 der Leistungsbeschreibungen sind im Wesentlichen vollständig bzw. halten die Mindestanforderungen durchgängig ein. In der Voruntersuchung 2010 waren dies insgesamt nur 43%. Immerhin noch 12% der Bau- und Leistungsbeschreibungen im Bereich „Baustelleneinrichtung“ sind als ungenügend bzw. mangelhaft zu bewerten. Gegenüber der Voruntersuchung 2010 nahezu unverändert sind knapp 1/4 der Leistungsbeschreibungen unvollständig oder nicht eindeutig.

3.3.2 Bewertung der Einzelkriterien „Baustelleneinrichtung“



Grafik 9: Bewertung der Einzelkriterien „Baustelleneinrichtung“

Die Grafik 9 zeigt, dass zu „Bauschutt- und Abfallbeseitigung“, einem für Bauherren wichtigen Aspekt bei der Baustelleneinrichtung, in 30 Bau- und Leistungsbeschreibungen keine Aussage getroffen wird. Weitere 20% sind nicht eindeutig oder unvollständig. Der mit 43% zahlenmäßig größte Anteil entfällt in diesem Einzelbereich auf die Leistungsbeschreibungen mit ausreichenden Angaben. Umfassende Angaben konnten bei 7 Leistungsbeschreibungen verzeichnet werden, dies waren in der Voruntersuchung 2010 noch 24.

Im Einzelbereich der Baustellenunterhaltung (Baustellen-WC) wird in immer noch knapp 1/3 der Leistungsbeschreibungen keine Aussagen getroffen. Bei dem Einzelbereich „Baustrom / Bauwasser“ ist eine verbesserte Qualität der Beschreibungen zu erkennen: So werden zur Versorgung mit Baustrom und -wasser bei mehr als 4/5 der Beschreibungen ausreichende (36) oder umfassende Angaben gemacht (47). Nur noch bei 8% sind keine Aussagen getroffen. Zu beachten ist in diesen beiden Einzelbereichen, dass es sich um Leistungen handelt, die über die gesamte Bauzeit erbracht werden müssen, eine detaillierte Leistungsbeschreibung ist für einen Kostenvergleich durch Bauherren daher durchaus relevant.

Zur Vorbereitung des Grundstücks (Zugang für Baufahrzeuge, Material- und Bodenlager) werden in 12 Bau- und Leistungsbeschreibungen keine Angaben gemacht, 24 mal sind die Angaben un-

vollständig bzw. nicht eindeutig. Dieser Einzelbereich der Vorbereitung des Grundstücks ist für die Planung und Kalkulation der Baukosten relevant, da ggf. Mehrkosten für die Erwerber / Bauherren anfallen, wenn z. B. wegen Platzmangels Sondertransporte oder Kleinlieferungen notwendig werden oder Sonderflächen für die Lagerung von Boden angemietet werden müssen. Eine detaillierte Beschreibung der Leistungen, die der Hausanbieter nach gründlicher Prüfung der Grundstücksgegebenheiten anbietet, ist insofern wichtig.

Angaben zur Einmessung / Errichtung von Schnurgerüsten fehlen aktuell in 1/4 der Leistungsbeschreibungen. In weiteren 14 Beschreibungen sind die Angaben hierzu unvollständig. Für den Bauherren besteht dadurch das Risiko von Mehrkosten.

Im Vergleich zur Voruntersuchung 2010 weiterhin als sehr kritisch zu bewerten ist der Einzelbereich der „Baustellensicherung“. Hierzu werden in 68% der ausgewerteten Beschreibungen keine Aussagen getroffen. Lediglich 2 Beschreibungen enthalten umfassende und 13 ausreichende Angaben. Dies ist ein Fakt, der sowohl aus rechtlicher als auch aus technischer und versicherungstechnischer Sicht Anlass zu erheblicher Kritik gibt. Bauherren müssen über die Leistungen des Bauunternehmens, die in der Übernahme grundsätzlich den Bauherren obliegenden Verkehrssicherungspflichten bestehen, eindeutig informiert sein, um keine unnötigen Risiken einzugehen.

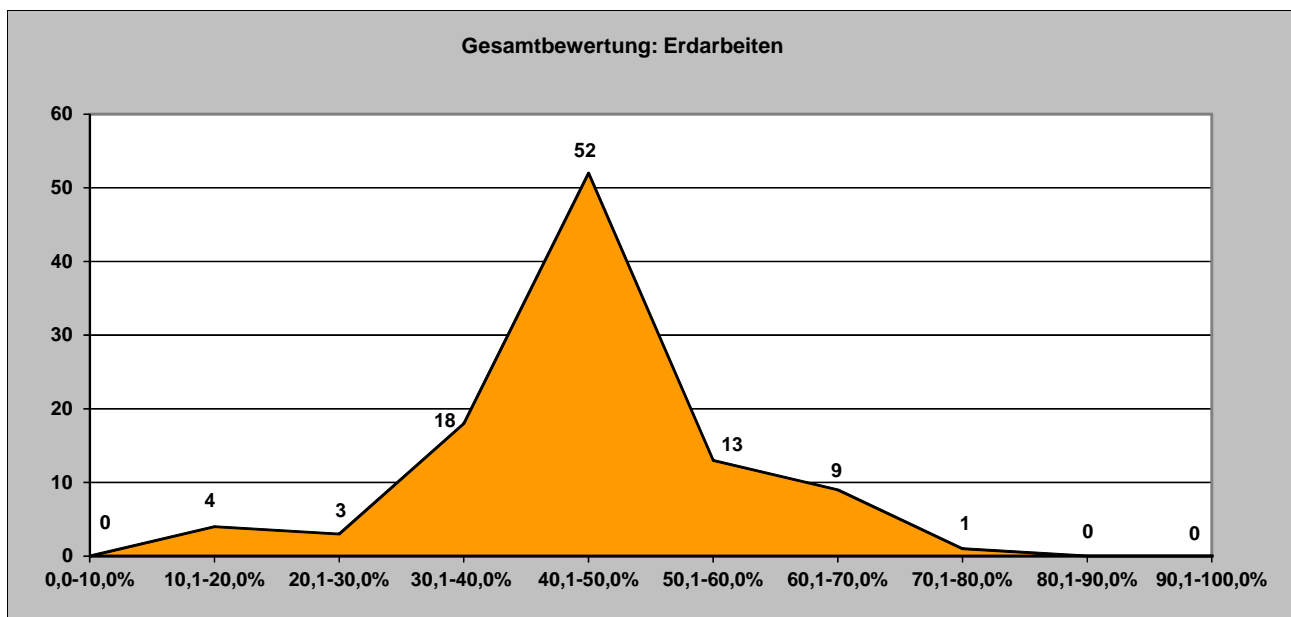
Erhebliche Unterschiede zur IEMB-Studie, insbesondere innerhalb der Einzelbereiche „Baustelleneinrichtung - Baustellen-WC“, „Baustelleneinrichtung - Bauschutt- und Abfallbeseitigung“ und „Baustellensicherung“ waren bereits mit der Voruntersuchung 2010 festgestellt worden. Für alle drei Bereiche lag die Anzahl der Leistungsbeschreibungen, für die keine Aussage getroffen wird, in der IEMB-Studie bei 2%. Umfassende Angaben fanden sich dagegen für alle 3 Punkte in über 40% der Leistungsbeschreibungen. Die aktuelle Studie verdeutlicht, dass zu den oben genannten 3 Punkten allenfalls eine leichte Verbesserung eingetreten ist und immer noch bei ca. 1/3 der Leistungsbeschreibungen keine Aussage getroffen ist, bei der Baustellensicherung sind es sogar weiterhin 68%. Hier sind die Ergebnisse der Voruntersuchung 2010 wiederum im Wesentlichen als bestätigt anzusehen.

Derartige Unklarheiten können negative Auswirkungen auf den im Vorfeld geplanten Kostenrahmen der Bauherren haben. Genaue Informationen zur Baustelleneinrichtung schaffen für den Bauherren dagegen Klarheit und Vergleichbarkeit zu den erforderlichen Voraussetzungen des Bauvorhabens sowie darüber, welche Leistungen von wem zu erbringen sind und wer die notwendigerweise anfallenden Kosten trägt.

3.4 Erdarbeiten

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Erdarbeiten“:

	Beschriebene Leistung	Gewichtung (%)
4.	Erdarbeiten	5
4.1	Boden ausheben, zwischenlagern (nach Bodenarten getrennt)	15
4.2	Überschüssigen Boden abfahren	15
4.3	Einheitspreise für eventuellen Bodenaustausch	10
4.4	Kies- bzw. Schotterschicht einbauen	15
4.5	Verfüllung der Baugrube mit lagenweiser Verdichtung	15
4.6	Zwischengelagerten Oberboden einbauen und das Gelände grob planieren	15
4.7	Sicherung gegen Tagwasser	15
	Summe	100



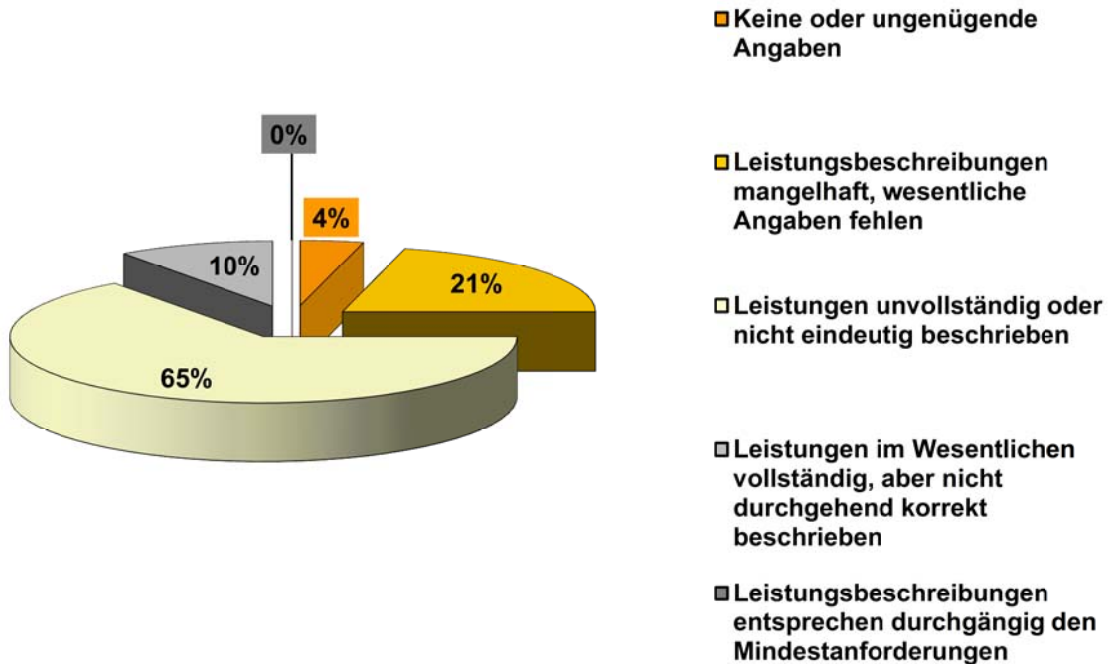
Grafik 10: Gesamtbewertung „Erdarbeiten“

Die Gesamtbewertung (Grafik 10) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	4
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	21
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	65
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	10
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	0

Für den Leistungsbereich „Erdarbeiten“ erfüllt auch nach der aktuellen Untersuchung keine Leistungsbeschreibung die Anforderungen für diesen Bereich durchgängig, bei 4 Leistungsbeschreibungen finden sich hierzu keine oder ungenügende Angaben.

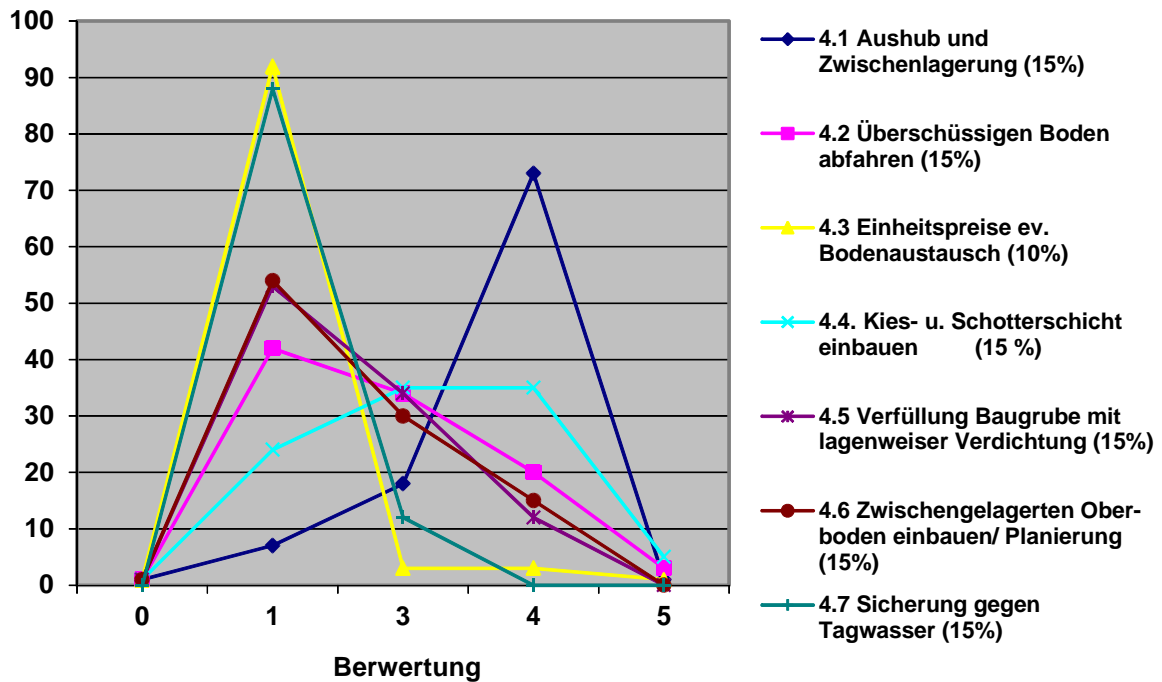
3.4.1 Prozentuale Verteilung: „Erdarbeiten“



Grafik 11: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Erdarbeiten“

Die Grafik 11 verdeutlicht, dass im Vergleich zur Voruntersuchung 2010 weiterhin 1/4 der Leistungsbeschreibungen im Bereich „Erdarbeiten“ ungenügende oder mangelhafte Angaben enthalten bzw. dass hier wesentliche Angaben fehlen. Bei 65% der Leistungsbeschreibungen sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig. In lediglich 10% der Beschreibungen werden die Leistungen im Bereich der Erdarbeiten im Wesentlichen vollständig dargestellt. Damit zeigt sich in diesem Bereich insgesamt eine Verschlechterung des Niveaus gegenüber der Voruntersuchung 2010. Insgesamt 90% der Leistungsbeschreibungen sind unvollständig bzw. schlechter, in der Voruntersuchung 2010 waren dies nur 78%.

3.4.2 Bewertung der Einzelkriterien „Erdarbeiten“



Grafik 12: Bewertung der Einzelkriterien „Erdarbeiten“

Wie in Grafik 12 deutlich macht, wird zum Aushub und zur Zwischenlagerung des Bodens in 7 Bau- und Leistungsbeschreibungen keine Aussage getroffen, bei 73 Beschreibungen sind die Angaben ausreichend und bei 1 durchgängig den Mindestanforderungen entsprechend. Der Relevanz dieses Punktes trägt die überwiegende Zahl (nahezu 3/4) der Beschreibungen Rechnung. Gegebenenfalls erforderliche Mehrkosten für derartige Leistungen müssen für die Bauherren klar erkennbar sein. Die Auswertung der 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen entspricht damit nahezu unverändert dem Ergebnis der Voruntersuchung 2010.

Der Einbau einer, den Mindestanforderungen entsprechenden, kapillarbrechenden Schicht wird in immer noch in einem 1/4 der untersuchten Leistungsbeschreibungen nicht behandelt. Darüber hinaus wird die Beschaffenheit dieser Schicht selten erläutert. Dem entsprechend sind die Angaben zu diesem Einzelbereich in 35 Beschreibungen unvollständig oder nicht eindeutig. Ausreichende Angaben sind in 35 und umfassende in 5 Bau- und Leistungsbeschreibungen vorhanden. Dies entspricht insgesamt dem Niveau der Voruntersuchung 2010.

Fehlende oder mangelhafte Angaben zum Verfüllen der Baugrube finden sich in 53 Leistungsbeschreibungen, in weiteren 34 sind die Angaben unvollständig. Keine Beschreibung enthält dazu

umfassende und lediglich 12 ausreichende Angaben. Die aktuelle Untersuchung dokumentiert hier einer Verschlechterung des Niveaus gegenüber der Voruntersuchung 2010, obwohl auch in diesem Einzelbereich die Angaben für Bauherren außerordentlich relevant sind, um die ggf. erforderlichen Kosten bzw. bauseitig zu erbringende Leistungen bewerten zu können.

In 54 Beschreibungen wird keine Aussage zum Einbau des zwischengelagerten Oberbodens gemacht, bei 30 weiteren wird dies nicht eindeutig beschrieben. Nur 15 Beschreibungen sind ausreichend bzw. entsprechen den Mindestanforderungen in diesem Einzelbereich, keine Beschreibung kann als umfassend den Mindestanforderungen entsprechend bewertet werden. Gegebenenfalls erforderliche Mehrkosten für diese Leistungen (z. B. als Vorbereitung für die Herstellung der Außenanlagen) sind insofern für mindestens mehr als die Hälfte der Bauherren nicht klar erkennbar.

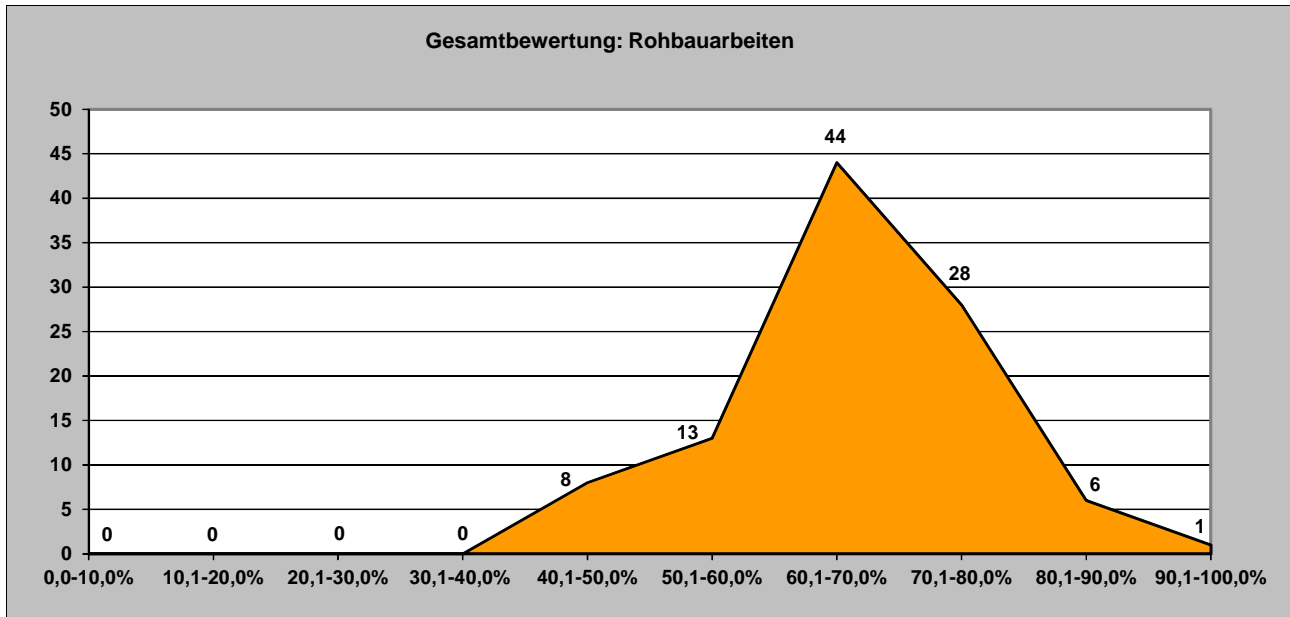
Zur Sicherung gegen Niederschlagswasser werden in 88% der Bau- und Leistungsbeschreibungen keine Aussagen getroffen. Aussagen dazu, wie mit überschüssigem Boden auf dem Grundstück umgegangen wird bzw. die Kostenregelung hierzu, fehlen in 42 Leistungsbeschreibungen, in 34 sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig. Die Angaben von lediglich 23 Leistungsbeschreibungen werden in diesem letztgenannten Punkt als ausreichend bzw. umfassend bewertet.

In 92 Leistungsbeschreibungen finden sich keine Informationen zu einem ggf. notwendig werden den Bodenaustausch bzw. zu den damit verbundenen Kosten. Ein verbraucherfreundlicher Hinweis, der den Bauherren die Voraussetzungen, die notwendigen Leistungen und deren Kostenrahmen aufzeigt, ist aus Sicht der Verfasser dieses Berichtes unbedingt geboten, da gerade in diesem Einzelbereich schnell erhebliche Mehrkosten entstehen können.

3.5 Rohbauarbeiten

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Rohbauarbeiten“:

	Beschriebene Leistung	Gewichtung (%)
5.	Rohbauarbeiten	20
5.1	Gründung und Abdichtung / Lastfall gemäß Baugrundgutachten	5
5.2	Gründung und Abdichtung / Ausführungsart, Beschreibung Wasserverhältnisse und Baugrund	5
5.3	Gründung und Abdichtung / Abdichtungsart dem Lastfall entsprechend	5
5.4	Gründung und Abdichtung / Dränage, Sammelschacht, Versickerung, sonst. Ableitung	5
5.5	Beton und Stahlbauarbeiten / Fundamente und Bodenplatte gemäß statischer Berechnung	5
5.6	Beton und Stahlbauarbeiten / Decken und Balken gemäß statischer Berechnung	5
5.7	Keller / Außenwände (Material)	10
5.8	Keller / Innenwände (Material)	5
5.9	Keller / Lichtschächte einschließlich Entwässerung	2
5.10	Keller / Kellerdeckenuntersicht	2
5.11	Keller / Wärmedämmung der Außenwände bei beheizten Räumen	2
5.12	Keller / Wärmedämmung der Kellersohle bei beheizten Räumen	2
5.13	Keller / Wärmedämmung der Kellerdecke bei nicht beheizten Räumen	2
5.14	Bodenplatten von nicht unterkellerten Gebäuden / Wärmedämmung Bodenplatte	5
5.15	Außenwände (EG, DG), Haustrennwände / Material und Bauweise	10
5.16	Außenwände (EG, DG), Haustrennwände / Wärmedämmung der Außenwände	5
5.17	Außenwände (EG, DG), Haustrennwände / Putzsystem	2
5.18	Außenwände (EG, DG), Haustrennwände / Sockelputz mit Detailangaben	2
5.19	Geschossdecken und Fußböden (Konstruktion)	5
5.20	Dach (Dachform und -konstruktion)	10
5.21	Außentreppen (Material und Oberfläche)	2
5.22	Außentreppen (Geländer)	2
5.23	Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten (Konstruktion, Material etc.)	2
	Summe	100



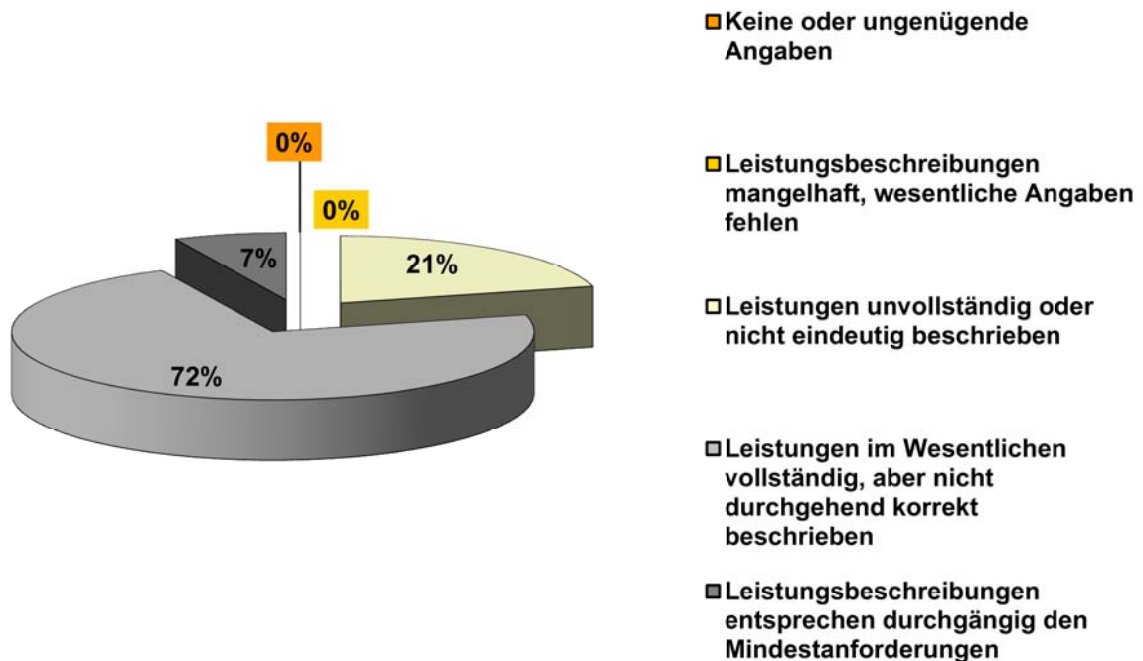
Grafik 13: Gesamtbewertung „Rohbauarbeiten“

Die Gesamtbewertung (Grafik 13) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	0
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	0
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	21
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	72
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	7

7 Leistungsbeschreibungen erfüllen die Anforderungen im Bereich der „Rohbauarbeiten“ durchgängig, weitere 72 Beschreibungen sind im Wesentlichen vollständig.

3.5.1 Prozentuale Verteilung: „Rohbauarbeiten“



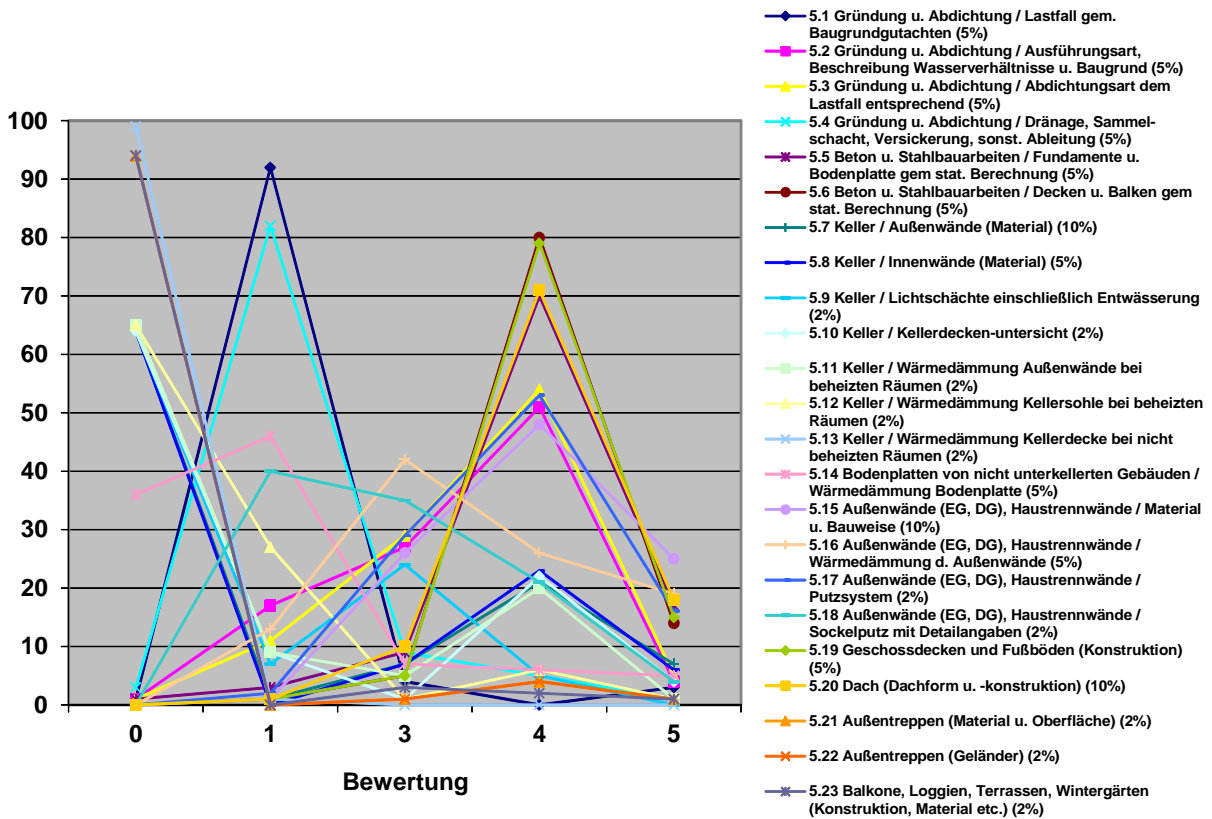
Grafik 14: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Rohbauarbeiten“

72 der untersuchten Leistungsbeschreibungen entsprechen im Bereich der „Rohbauarbeiten“ im Wesentlichen den Mindestanforderungen, 7 weitere Beschreibungen entsprechen den Mindestanforderungen durchgängig. 21% sind unvollständig oder nicht eindeutig. Damit zeigt sich gegenüber der Voruntersuchung 2010 eine leichte Verbesserung des Niveaus in diesem Bereich. So steigt der Anteil der Beschreibungen, die im Wesentlichen vollständig oder besser sind von 64% auf 79%. Gleichzeitig ist gegenüber der Voruntersuchung 2010 ein Rückgang der Beschreibungen von 9 auf 7 zu verzeichnen, bei denen die Mindestanforderungen durchgängig eingehalten sind.

Damit liegt das Ergebnis der aktuellen Untersuchung trotz Niveauverbesserung gegenüber 2010 immer noch deutlich unter den Ergebnissen der IEMB-Studie 2006. Hier waren 88% der Beschreibungen als im Wesentlichen vollständig oder besser bewertet worden.

Der Bereich „Rohbau“ beinhaltet eine Vielzahl nachhaltiger Leistungen, wie z. B. die Konstruktion, Abdichtung und Wärmedämmung der Gebäudehülle. Diese sind wiederum für die folgenden Ausbaugewerke relevant. Ein Anteil von über 20% bei den untersuchten Leistungsbeschreibungen, die unvollständig oder nicht eindeutig beschreiben sind, bleibt deshalb kritisch zu betrachten.

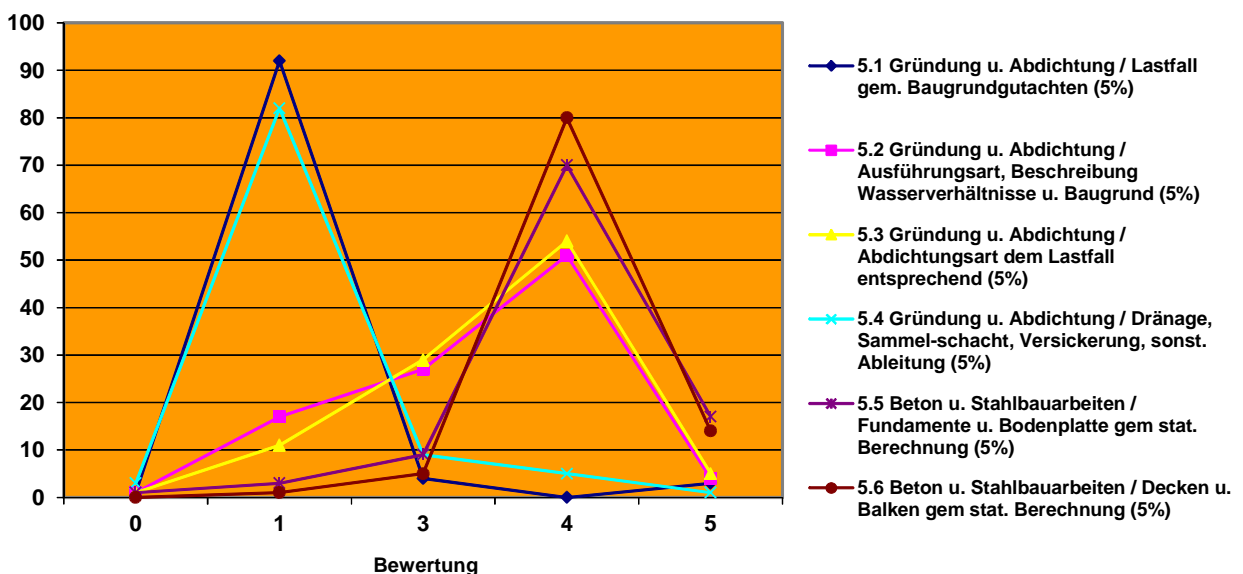
3.5.2 Bewertung der Einzelkriterien „Rohbauarbeiten“



Grafik 15: Bewertung der Einzelkriterien „Rohbauarbeiten“

Die Gesamtbewertung der Rohbauarbeiten wird nachfolgend detailliert in 3 separaten Grafiken („Rohbau – Gründung / Fundamente“, „Rohbau - Keller“ und „Rohbau – Konstruktion“) dargestellt.

Rohbau - Gründung/ Fundamente



Grafik 16: Detaillierte Darstellung der Einzelkriterien „Rohbau - Gründung / Fundamente“

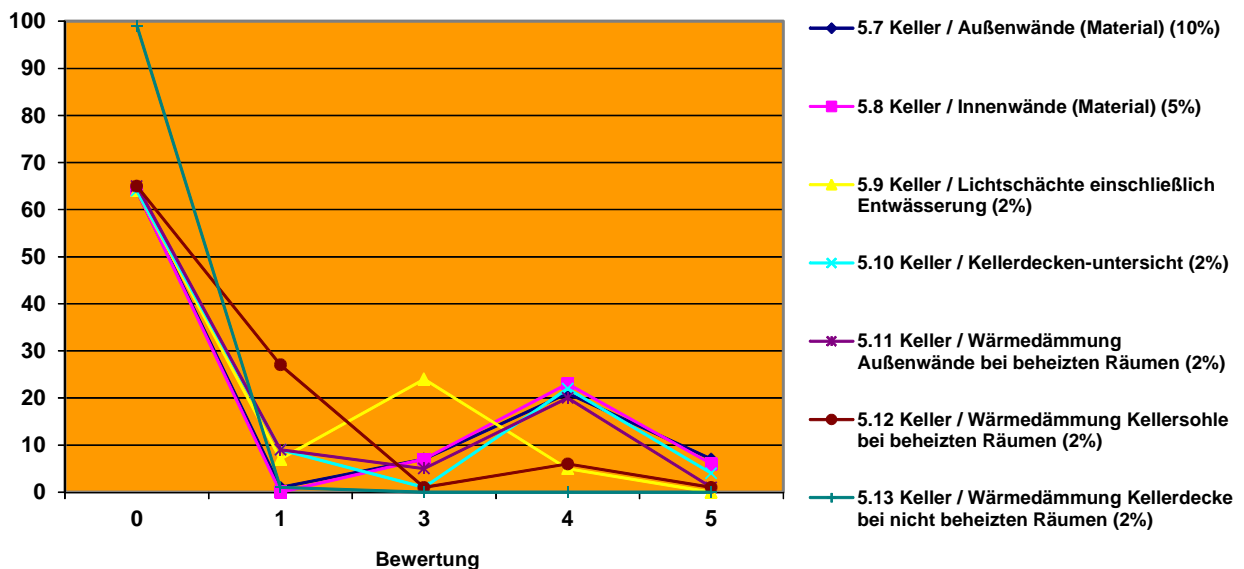
In Grafik 16 wird deutlich, dass insbesondere zu den Einzelbereichen „Gründung und Abdichtung / Lastfall gemäß Baugrundgutachten“ und „Gründung und Abdichtung / Ausführungsart, Beschreibung Wasserverhältnisse und Baugrund“ die entsprechenden Angaben in 92% bzw. 17% der Leistungsbeschreibungen vollständig fehlen, was für den erstgenannten Einzelbereich eine Verschlechterung der Untersuchungsergebnisse gegenüber der Voruntersuchung 2010 darstellt, für den zweitgenannten Einzelbereich eine deutliche Verbesserung. Derartige Angaben sind üblicherweise in einem zu erstellenden Baugrundgutachten enthalten. Wird für ein Gebäude kein Baugrundgutachten erstellt bzw. findet dieses für die Gebäudegründung und -abdichtung keine Berücksichtigung, so erhöht dies langfristig das Risiko erheblicher Mängel und Schäden am Gebäude. Diese Angaben sind im Hinblick auf die Bauqualität, die dauerhafte Schadenfreiheit und die Baukosten folglich von größter Relevanz für die Bauherren.

Angaben zu „Abdichtungsart, dem Lastfall entsprechend“ fehlen bei 11 Leistungsbeschreibungen, bzw. sind bei 29 Beschreibungen unzureichend. Als ausreichend wurden die Angaben 54 und als umfassend in 5 Fällen bewertet. Die Ergebnisse zeigen somit in etwa 2/5 der analysierten Bau- und Leistungsbeschreibungen für die Bewertung der Bauherren und ihrer Berater ungenügende oder fehlende Angaben.

Zum Einzelbereich „Drainage verlegen, Sammelschacht zur Versickerung oder sonstige Ableitung“ gibt es bei 82 Leistungsbeschreibungen keine Aussage, in 9 Bau- und Leistungsbeschreibungen sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig. Lediglich 5 Beschreibungen haben ausreichende und 1 umfassende Angaben zu diesem Einzelbereich, was eine Verschlechterung der Untersuchungsergebnisse gegenüber der Voruntersuchung 2010 darstellt. Insgesamt besteht eine enge Verbindung dieses Einzelbereichs mit den Feststellungen eines Baugrundgutachtens. Bauherren benötigen hinreichende Kenntnis von der Baugrundbeschaffenheit, um die damit im Zusammenhang stehenden Leistungen, wie z. B. Abdichtung, Drainung und Wasserabführung, beurteilen lassen zu können. Hier besteht ein erhebliches Baukostenrisiko.

Die Einzelbereiche „Fundamente und Bodenplatte gemäß statischer Berechnung“ sowie „Decken und Balken gemäß statischer Berechnung“ werden jeweils umfassend beschrieben. Zu beiden Leistungen sind lediglich 3 bzw. 1 Beschreibung ohne Angaben, nur 9 bzw. 5 Leistungsbeschreibungen haben unvollständige oder nicht eindeutige Angaben. In dem weit überwiegenden Teil der Leistungsbeschreibungen (87% bzw. 94%) werden ausreichende bzw. umfassende Angaben gemacht. Bauherren werden zu diesem relevanten Bereich i. d. R. ausreichend informiert und können vergleichend agieren.

Rohbau - Keller



Grafik 17: Detaillierte Darstellung der Einzelkriterien „Rohbau - Keller“

Den untersuchten Bau- und Leistungsbeschreibungen ist zu entnehmen, dass 36 Gebäude über einen Keller verfügen. Ein Keller davon ist unbeheizt. Die anderen 64 Gebäude sind nicht unterkellert. Bei unterkellerten Gebäuden gehören die in der Grafik 17 dargestellten Angaben zu den Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen.

Angaben zu den Kelleraußenwänden fehlen bei den unterkellerten Gebäuden in 1 Leistungsbeschreibung, 7 Beschreibungen sind unvollständig oder nicht eindeutig. In 21 Beschreibungen sind die Angaben ausreichend und 7 mal umfassend. Das heißt, in etwa 3/4 der analysierten Bau- und Leistungsbeschreibungen bei Bauvorhaben mit Keller werden die Mindestanforderungen insoweit mindestens im Wesentlichen erfüllt, ca. 1/4 dieser Beschreibungen enthalten zu wenige Angaben, um die Vergleichbarkeit unterschiedlicher Angebote für Bauherren im Hinblick auf die Art, Qualität und Güte der Bauteile sicherstellen zu können.

Zu den Kellerinnenwänden werden in 7 Leistungsbeschreibungen unvollständige Aussagen getroffen. In 23 Beschreibungen sind die Angaben ausreichend und in 6 Beschreibungen umfassend.

Die Angaben zu den Lichtschächten fehlen in 7 Leistungsbeschreibungen, in 24 Beschreibungen sind unvollständige oder nicht eindeutige Aussagen hierzu zu finden. Lediglich 5 Beschreibungen sind in diesem Punkt als ausreichend zu bewerten. Diese Ergebnis ist sehr kritisch zu sehen, denn derartige Angaben haben für Bauherren vor dem Hintergrund der konstruktiven und abdichtungs-technischen Erfordernisse eines Kellers höchste Priorität. Fehlerhaft geplante und ausgeführte

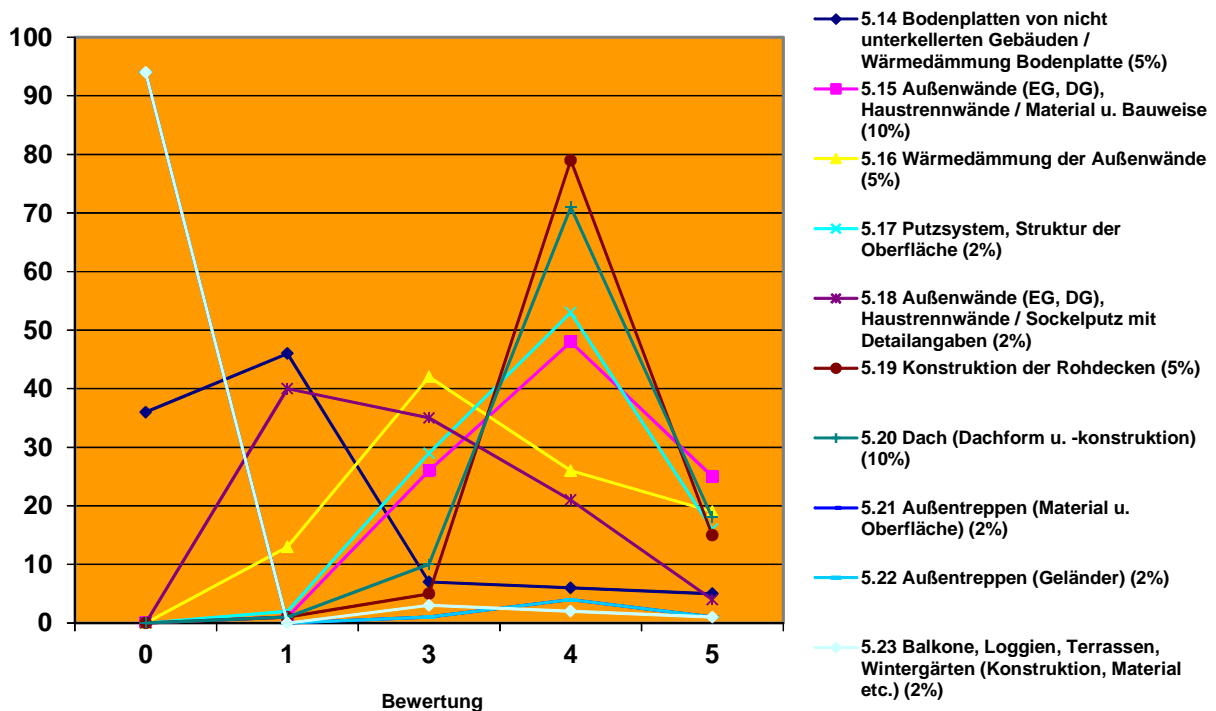
Kellerlichtschächte führen regelmäßig zu Feuchteschäden in Kellergeschossen und verursachen erhebliche Schadenbeseitigungskosten. Auch für die fachgerechte Unterstützung im Rahmen von planungs- und baubegleitenden Qualitätskontrollen sind detaillierte Angaben in diesem Einzelbereich folgerichtig von größter Wichtigkeit.

Zur Wärmedämmung der Außenwände im Kellerbereich werden in 9 Leistungsbeschreibungen keine Aussagen getroffen, 5 mal sind die Aussagen unvollständig, 20 mal ausreichend und nur 1 mal umfassend. Angaben zur Wärmedämmung der Kellersohle bei beheizten Räumen gibt es nur bei 8 der untersuchungsrelevanten 35 Gebäude. Zu diesem Punkt sind die Angaben 1 mal unvollständig, 6 mal ausreichend und 1 mal umfassend. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass auch im Bereich der fachgerecht geplanten und ausgeführten Wärmedämmung (Perimeterdämmung und Wärmedämmung der Sohle) ein erhebliches Schadenpotenzial liegt, insbesondere durch eine fehlerhafte Materialwahl. Insofern sind die entsprechenden Angaben Grundvoraussetzung für die Qualitätskontrolle eines wärmeschutztechnisch funktionsfähigen Gebäudes.

Eine Wärmedämmung der Kellerdecke bei nicht beheizten Räumen ist bei 1 der analysierten Baubeschreibungen von Bedeutung, diese enthält keine Aussagen zu diesem Punkt. Gleichwohl ist vor dem Hintergrund bauphysikalischer Funktionsfähigkeit, der Energieeffizienz des Gebäudes mit Auswirkungen auf Fördermittelzuschüsse und Nutzungskosten dieser Bereich für Bauherren von erheblicher Relevanz.

Zusammenfassend können die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung zu den kellerspezifischen Angaben in den untersuchten 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen nicht befriedigen, dazu sind die vorgefundenen Angaben in einigen Einzelbereichen zu unvollständig.

Rohbau - Konstruktion



Grafik 18: Detaillierte Darstellung der Einzelkriterien „Rohbau - Konstruktion“

Zur Wärmedämmung der Bodenplatte der nicht unterkellerten 64 Gebäude enthalten nur 6 Leistungsbeschreibungen ausreichende und 5 umfassende Angaben. Dies liegt im Vergleich der Untersuchungsergebnisse in etwa auf dem Niveau der Voruntersuchung 2010.

Zum Material und der Bauweise der Außenwände / Trennwände ist nur 1 Leistungsbeschreibung ohne Aussage, die Angaben von 26 sind unvollständig oder nicht eindeutig. 48 der Bau- und Leistungsbeschreibungen enthalten ausreichende und 25 umfassende Angaben. Dieses Ergebnis liegt ebenfalls auf dem Niveau der Voruntersuchung 2010.

Angaben zum Dach (Dachform, Dachkonstruktion) sind nur in 1 Leistungsbeschreibung nicht vorhanden und 10 mal unvollständig oder nicht eindeutig. In 71 Leistungsbeschreibungen sind die Angaben ausreichend, in 18 umfassend. Hier zeigt sich eine deutliche Verbesserung zu den Ergebnissen der Voruntersuchung 2010. Dieser Bereich ist für die Bauherren vor dem Hintergrund ihrer individuellen Anforderungen, Ansprüche und Wohnwünsche relevant. Nur noch ca. 10% der Bauherren haben nach der aktuellen Untersuchung durch fehlende oder unzureichende Angaben keine Möglichkeit, einen Vergleich zwischen ihren Vorstellungen und dem Angebot herzustellen.

Aussagen zur Wärmedämmung fehlen in 13 Leistungsbeschreibungen, 42 mal sind die Angaben

unvollständig oder nicht eindeutig, 26 mal ausreichend und 19 mal umfassend. Vor dem Hintergrund bauphysikalischer Funktionsfähigkeit, dem Gebäudestandard im Zusammenhang mit der dauerhaften Energieeffizienz des Gebäudes mit Auswirkungen auf mögliche Fördermittelzuschüsse und Nutzungskosten spielt dieser Bereich für Bauherren eine wichtige Rolle. Wie in der Voruntersuchung 2010 enthielt ca. 1/2 der untersuchten Bau- und Leistungsbeschreibungen unzureichende Angaben, was vor dem Hintergrund der vorgenannten nachhaltigen Auswirkungen als weiterhin sehr kritisch zu bewerten ist.

Zur Konstruktion der Rohdecken gibt es nur 1 Leistungsbeschreibung ohne Aussagen, in 5 Beschreibungen sind diese unvollständig oder nicht eindeutig. 79 Leistungsbeschreibungen haben zu diesem Punkt ausreichende, 15 umfängliche Angaben. Die Angaben sind insbesondere für die Bewertung im Rahmen einer baubegleitenden Qualitätskontrolle relevant, in diesem Einzelbereich zeigt sich eine deutliche Verbesserung gegenüber der Voruntersuchung 2010.

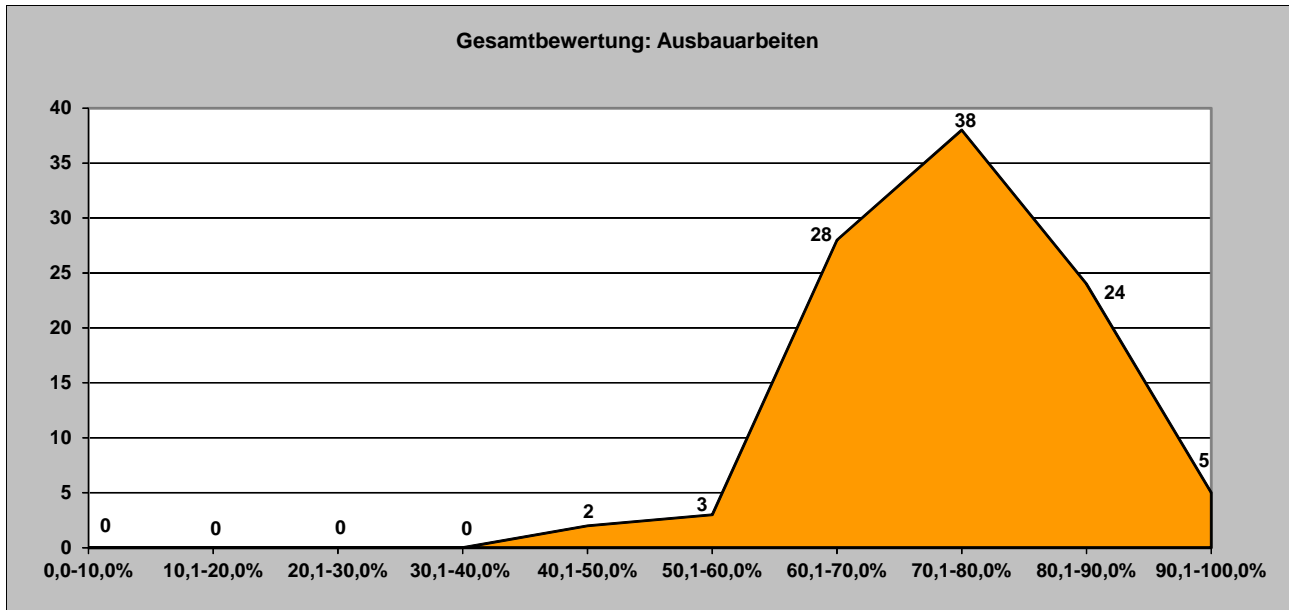
Die Angaben zum Putzsystem der Außenwände fehlen in 2 Leistungsbeschreibungen, in 29 Beschreibungen sind die Angaben unvollständig und nicht eindeutig. 53 Leistungsbeschreibungen enthalten ausreichende und 16 umfassende Angaben zum Putzsystem. Aussagen zum Sockelputz gibt es in 60 Leistungsbeschreibungen, davon 21 mal ausreichend und 4 mal umfänglich. Angaben der vorbeschriebenen Art sind insbesondere vor dem Hintergrund der Verwendung von Wärmedämm- und Putzsystemen (z. B. bei der Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems) von Wichtigkeit und spielen darüber hinaus z. B. für die Auswahl des optischen Erscheinungsbildes durch die Bauherren eine nicht unwesentliche Rolle.

Balkone sind nur bei 6 Gebäuden geplant, umfängliche Aussagen gibt es davon lediglich bei 1 Baubeschreibung, ausreichende bei 2 Leistungsbeschreibungen, 3 mal sind die Angaben unvollständig. Die Angaben sind vor dem Hintergrund eines energetischen Gebäudestandards, der Konstruktion, der Materialien und im Hinblick auf das optische Erscheinungsbild für den Bauherren relevant. Aus konstruktiver, bauphysikalischer und kostentechnischer Sicht ist eine fachliche Beratung der Bauherren auf der Grundlage ausreichend beschriebener Leistungen geboten.

3.6 Ausbaurbeiten

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Ausbaurbeiten“:

	Beschriebene Leistung	Gewichtung (%)
6.	Ausbaurbeiten	20
6.1	Kellerwände / Material Wandoberflächen	2
6.2	Kellerwände / Oberflächengestaltung (Putz, Tapete, Fliesen)	5
6.3	Innenwände / verwendete Materialien, Bauweise	10
6.4	Innenwände / Oberflächengestaltung	5
6.5	Oberflächengestaltung Deckenuntersicht	2
6.6	Fußbodenaufbau: Material, Oberfläche, Dämmung	5
6.7	Innentreppen / Konstruktion und Material	5
6.8	Fenster / Material, Öffnungsrichtung, Montage	10
6.9	Fenster / Verglasung	5
6.10	Fenster / Zubehör	5
6.11	Außentüren / Material u. Bauweise	10
6.12	Außentüren / Zubehör	5
6.13	Innentüren / Material, Bauweise, Oberfläche	5
6.14	Innentüren / Zubehör	2
6.15	Innentüren / vollständige Ausstattung mit Türen	2
6.16	Dach / Material der Dacheindeckung / Dachabdichtung	10
6.17	Dach / Angaben zur Wärmedämmung	5
6.18	Dach / Dachentwässerung (Material, Anschluss an Entwässerungssystem)	5
6.19	Dach / Ausführung Schornsteinkopf	2
	Summe	100



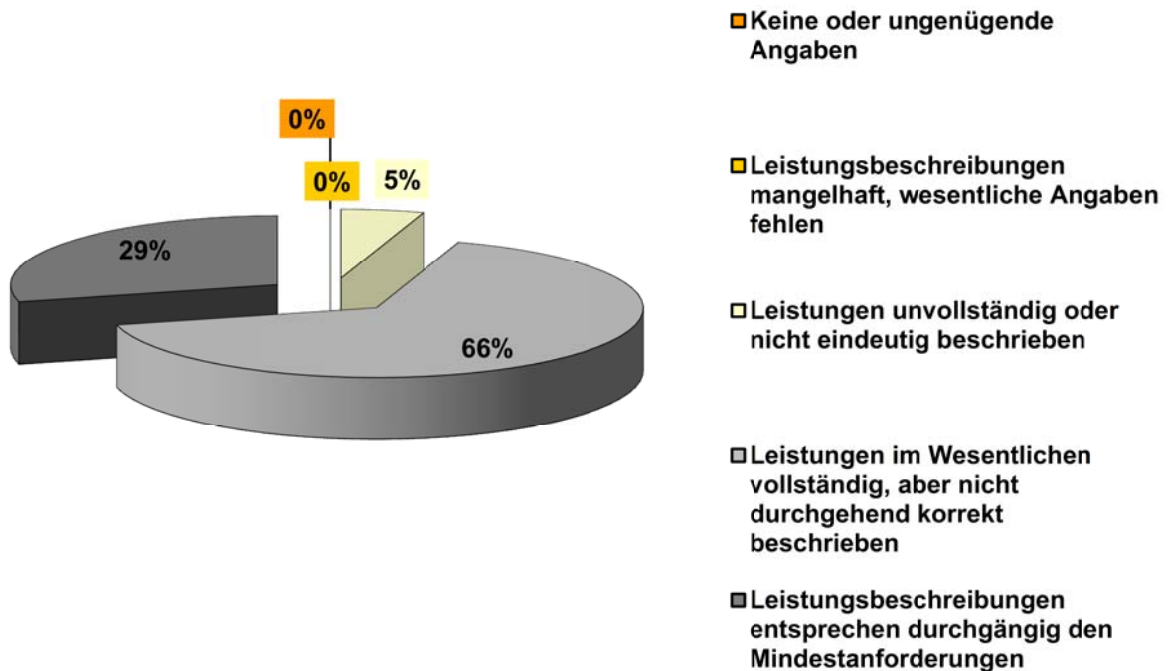
Grafik 19: Gesamtbewertung „Ausbauarbeiten“

Die Gesamtbewertung (Grafik 19) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	0
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	0
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	5
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	66
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	29

29 Leistungsbeschreibungen erfüllen die Anforderungen in diesem Bereich vollständig. Weitere 66 Beschreibungen sind im Wesentlichen vollständig. Lediglich 5 Leistungsbeschreibungen sind unvollständig, mangelhafte und ungenügende finden sich nicht.

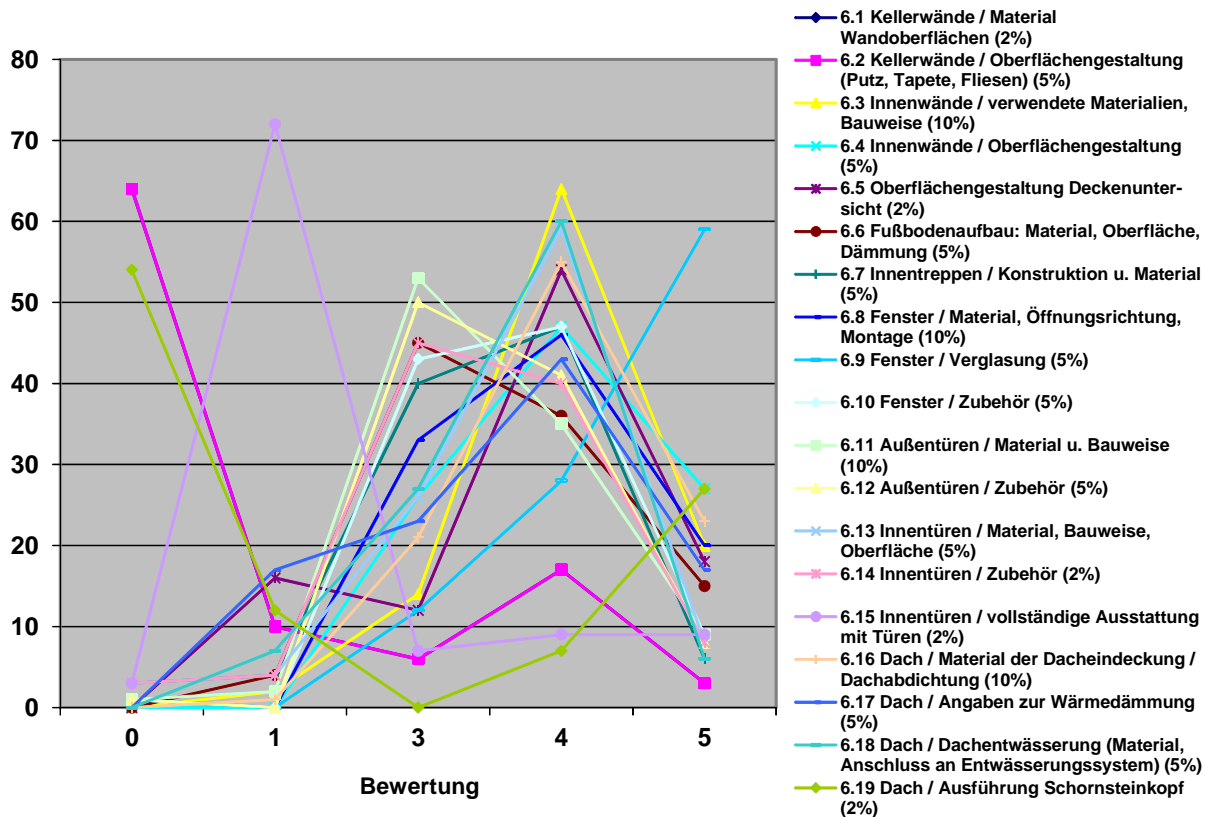
3.6.1 Prozentuale Verteilung: „Ausbauarbeiten“



Grafik 20: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Ausbauarbeiten“

Die aktuelle Auswertung der 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen ergibt, dass keine der Leistungsbeschreibungen im Bereich „Ausbauarbeiten“ als ungenügend oder mangelhaft zu bewerten ist, lediglich 5% sind als unvollständig einzustufen. Exakt 2/3 der Leistungsbeschreibungen entsprechen im Wesentlichen den Mindestanforderungen, ein knappes 1/3 entspricht in diesem Bereich durchgängig den Mindestanforderungen. Dieser Bereich zeigt sich mit leichten Besserungstendenzen gegenüber der Untersuchung 2010 nahezu unverändert auf einem vergleichsweise guten Niveau.

3.6.2 Bewertung der Einzelkriterien „Ausbauarbeiten“

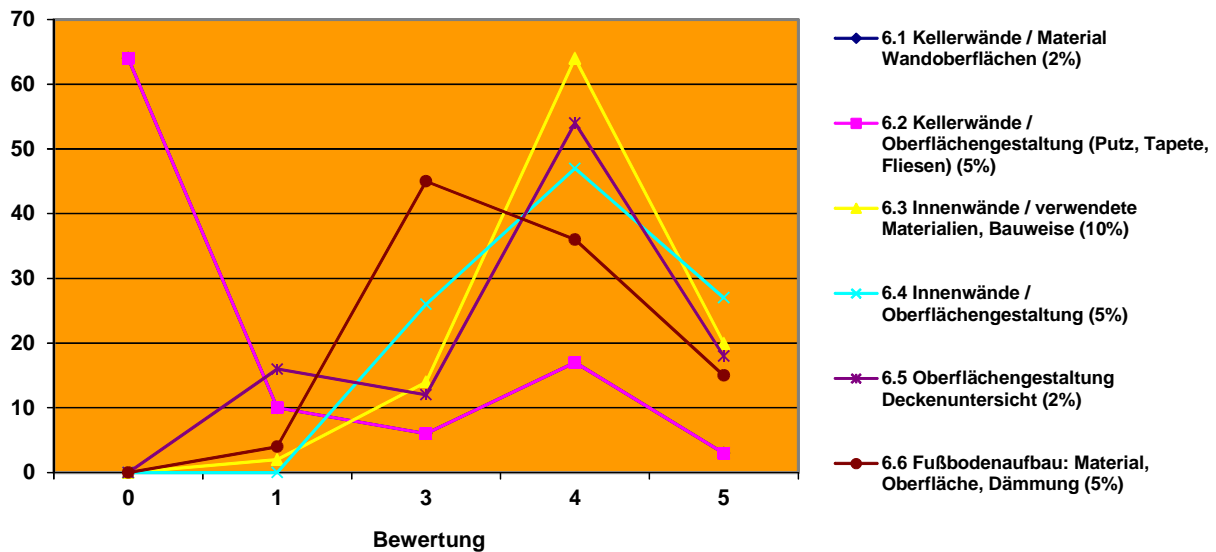


Grafik 21: Bewertung der Einzelkriterien „Ausbauarbeiten“

Wie die vorstehende Grafik zeigt, ist der Bereich „Ausbauarbeiten“ wie schon in der Voruntersuchung 2010 in seiner Gesamtheit überwiegend positiv zu bewerten, lediglich vereinzelt sind Teile der Leistungsbeschreibungen nicht hinreichend dargestellt, unvollständig oder nicht eindeutig, eher selten fehlen wichtige Angaben.

Die Gesamtbewertung der Ausbauarbeiten wird nachfolgend detailliert in 3 separaten Grafiken („Ausbauarbeiten - Oberflächen“, „Ausbauarbeiten - Fenster, Türen“, „Treppen und Ausbauarbeiten - Dach“) dargestellt.

Ausbauarbeiten - Oberflächen



Grafik 22: Detaillierte Darstellung der Einzelkriterien „Ausbauarbeiten - Oberflächen“

Die Einzelbereiche „Innenwände / verwendete Materialien“ und „Innenwände / Oberflächengestaltung“ sind nur zu 2% bzw. 0% ohne Angabe und zu 14% bzw. 26% unvollständig oder nicht eindeutig. Zu jeweils ca. 4/5 sind die Angaben ausreichend oder entsprechen umfassend den Mindestanforderungen.

Die Angaben zur „Oberflächengestaltung der Deckenuntersicht“ sind in insgesamt 72 Leistungsbeschreibungen ausreichend bzw. umfassend. 16 mal wird keine Aussagen hierzu getroffen, 12 mal sind sie als unvollständig einzustufen.

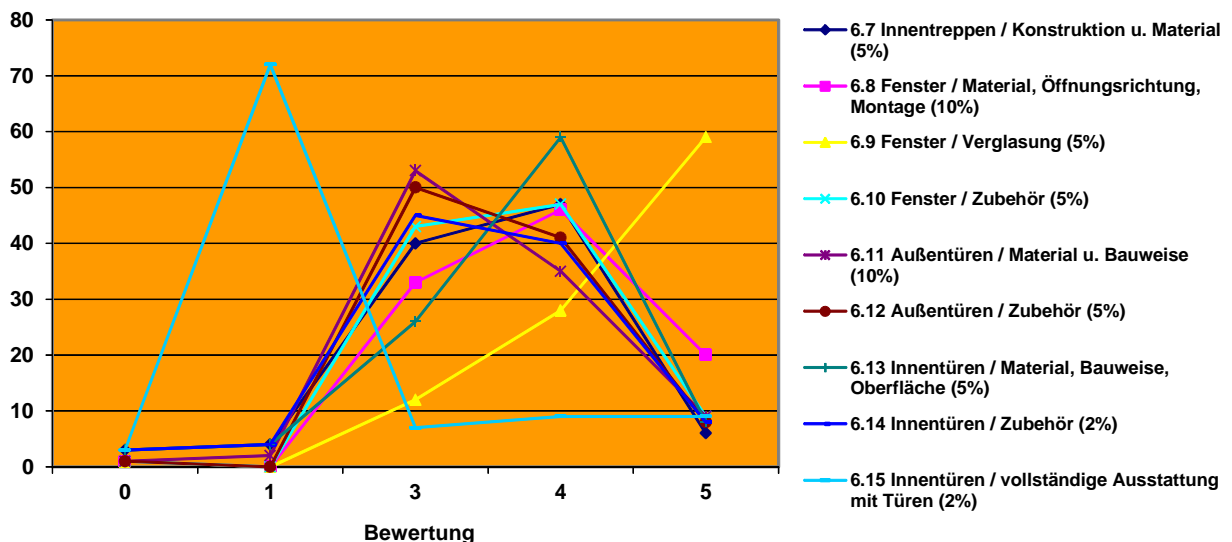
Angaben zum Fußbodenaufbau fehlen in fast punktgenauer Übereinstimmung mit der Voruntersuchung 2010 in 4 Leistungsbeschreibungen, 45 mal sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig, in 51 Leistungsbeschreibungen werden ausreichende oder umfassende Angaben zu diesem Punkt gemacht.

Die Einzelbereiche „Kellerwände / Material, Wandoberflächen“ und „Kellerwände / Oberflächengestaltung“ konnten hinsichtlich ihrer Angaben naturgemäß nur bei den 36 unterkellerten Gebäuden geprüft werden. Hier gehören die folgenden Angaben allerdings zu den Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen. Die Auswertung bezieht sich insofern auf diese Gebäude, dabei fehlen Angaben zu den Kellerwänden und zur Oberflächengestaltung der Kellerwände in jeweils 10 Leistungsbeschreibungen, je 6 mal sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig, je 20 mal sind die Angaben ausreichend bzw. umfassend, was einem Anteil von ca. 56% der

untersuchungsrelevanten Beschreibungen entspricht.

Leistungsbeschreibungen hinsichtlich der Bauteiloberflächen einschließlich der detaillierten Beschreibung von Material, Qualität und Gestaltung sind für die Bauherren insofern von Wichtigkeit, als sie den unterschiedlichen Kostenangeboten vergleichbare Leistungen gegenüberstellen müssen. Nur auf dieser Grundlage sind realistische Kostenvergleiche möglich und die Bauherren können diesbezüglich zu beauftragende Leistungen bzw. Eigenleistungen kalkulieren.

Ausbauarbeiten - Fenster, Türen, Treppe



Grafik 23: Detaillierte Darstellung der Einzelkriterien „Ausbauarbeiten - Fenster, Türen, Treppe“

Angaben zum Einzelbereich „Fenster / Material, Öffnungsrichtung“ sind in allen Bau- und Leistungsbeschreibungen vorhanden, davon in 46 im Wesentlichen vollständig, in 20 umfassend. Der Einzelbereich „Fenster / Verglasung“ wird ebenfalls in allen Leistungsbeschreibungen behandelt, davon 28 mal in ausreichendem Maße und 59 mal umfassend. Die Angaben zum Fensterzubehör sind in 47 Bau- und Leistungsbeschreibungen ausreichend und in 9 umfassend beschrieben. In keiner Beschreibung findet sich dazu keine Angabe.

Zum Einzelbereich „Material und Bauweise der Außentüren“ fehlen die Aussagen vollständig in 2 Bau- und Leistungsbeschreibungen, 53 mal sind sie unvollständig oder nicht eindeutig, 35 mal ausreichend und 9 mal umfassend. Zum Zubehör der Außentüren werden nur 41 mal ausreichende und 8 mal umfassende Aussagen getroffen, 50 mal sind die Angaben hierzu unvollständig oder nicht eindeutig.

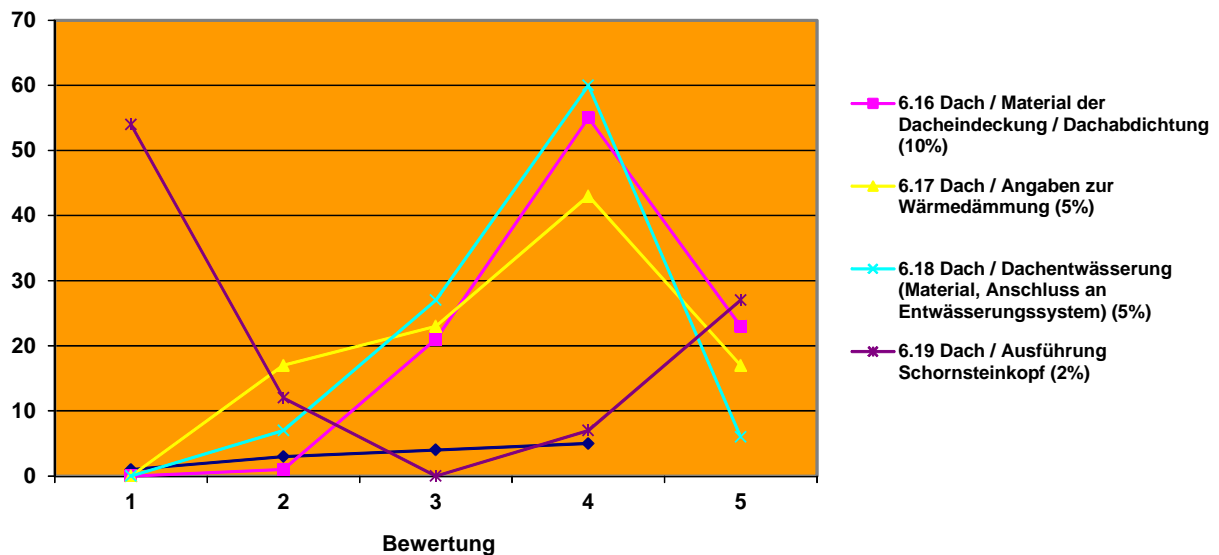
Die Ergebnisse in den Einzelbereichen der „Fenster und Türen“ sind teilweise nahezu deckungsgleich mit denen der Voruntersuchung 2010, z. T. zeigen sich auch leichte Besserungstendenzen. Insgesamt werden die Bauteile im Wesentlichen durchgehend beschrieben. Dabei reicht der Anteil der im Wesentlichen vollständigen bzw. umfassenden Beschreibungen von 44% (Material und Bauweise Außentüren) bis zu 87% (Fenster / Verglasung), der Anteil der unvollständigen Einzelbereichsbeschreibungen von 12% bis zu 53%. In den Einzelbereichen besteht folglich immer noch erhebliches Verbesserungspotenzial, zumal Art, Materialien, Bauweise und Zubehör von Fenster- und Türelementen für Bauherren im Hinblick auf konstruktive, bauphysikalische, energetische und optische Belange von erheblicher Relevanz sind. Damit verbunden sind zu einen Entscheidungen, die den Energieeffizienzstandard im Zusammenhang mit Fördermittelnutzungen und nachhaltigen Baunutzungskosten betreffen, zum anderen aber auch ggf. einzuhaltende Gestaltungssatzungen oder Baustoff-Ausschlusskriterien zu beachten. Zudem erfordern planungs- und baubegleitende Qualitätskontrollen umfassende Information als Voraussetzung zur Überprüfung.

3 von 100 Bau – und Leistungsbeschreibungen betrafen eingeschossige Gebäude und beinhalten aufgrund dessen keine Innentreppe. Für die übrigen Gebäude werden in 40 Leistungsbeschreibungen nur unvollständige oder nicht eindeutige Aussagen zu den Innentreppe getroffen, 47 mal sind die Angaben ausreichend, 6 mal umfassend. Die Informationen zu Konstruktion, Materialien und Qualität der Innentreppe sind für Bauherren vor dem Hintergrund von Kostenkontrolle, Eigenleistung und Qualitätskontrolle relevant. Insofern sind nach der aktuellen Untersuchung immer noch fast 1/2 der Bauherren nicht gemäß der geltenden Mindestanforderungen informiert.

Zum Einzelbereich „Material / Bauweise der Innentüren“ werden in 59 Leistungsbeschreibungen ausreichende und in 8 umfassende Angaben gemacht. Das Zubehör der Innentüren wird in 40 Beschreibungen ausreichend und in 8 umfassend beschrieben. 72 Leistungsbeschreibungen beinhalten keine Angaben zur vollständigen Ausstattung des Bauvorhabens mit Innentüren.

Am Beispiel „Ausbauarbeiten – Fenster, Türen, Treppen“ zeigt sich die Problematik unzureichender Bau- und Leistungsbeschreibungen besonders deutlich: Eine Vielzahl von Bauherren / Erwerberrn hat häufig mit dem Bauvertrag nicht klar geregelt, welche Anzahl, Art und Qualität oder welches Material die einzelnen Bauteile haben und welches Zubehör im Leistungsspektrum enthalten ist. Dies führt zwar nicht - wie bei den Bereichen Planung, Bauleitung und Rohbauarbeiten – mit erhöhter Wahrscheinlichkeit zu möglichen Mängeln und Schäden, jedoch ist die Vergleichbarkeit und Bewertung dieser Leistungen im Hinblick auf die Baukosten nicht möglich. Nachträglich zu beauftragende Leistungen oder die Übernahme von Eigenleistungen beinhalten ein erhebliches Kostenrisiko, dass durch die ordnungsgemäße Leistungsbeschreibung gemäß den Mindestanforderungen minimiert wäre.

Ausbauarbeiten - Dach



Grafik 24: Detaillierte Darstellung der Einzelkriterien „Ausbauarbeiten - Dach“

Die Grafik 24 verdeutlicht, dass für den Einzelbereich „Material der Dacheindeckung / Dachabdichtung“ in 78 Leistungsbeschreibungen ausreichende bis umfassende Angaben gemacht werden. 1 Beschreibung enthält keine Aussagen zu diesem Bereich, 21 sind unvollständig.

Zur Wärmedämmung des Daches gibt es in 17 Bau- und Leistungsbeschreibungen keine Aussage. 23 mal sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig, 43 mal sind sie ausreichend und 17 mal umfassend.

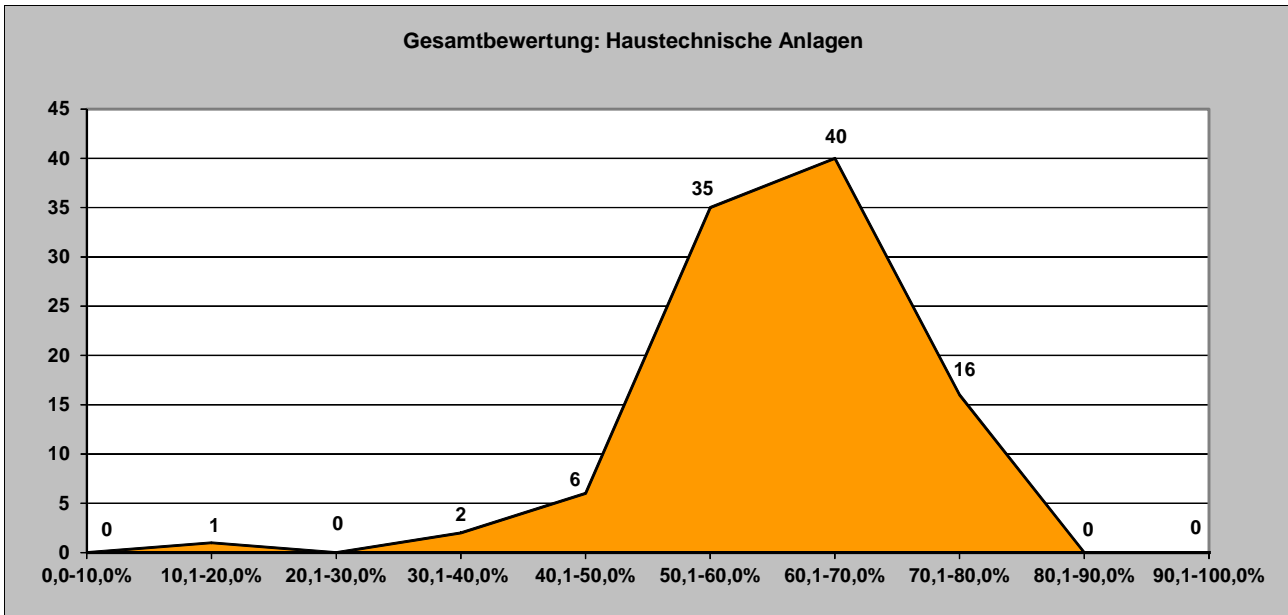
Die Dachentwässerung wird in 66 Bau- und Leistungsbeschreibungen ausreichend bis umfassend behandelt. 7 mal gibt es keine Aussage zur Dachentwässerung des Gebäudes.

Die 3 vorbeschriebenen Einzelbereiche bewegen sich damit insgesamt auf dem Niveau der Voruntersuchung 2010. Bei den Angaben zu den Ausbauarbeiten im Dach spielen im Übrigen sowohl konstruktive und energetische Parameter als auch gestalterische Kriterien eine große Rolle für die von den Bauherren durchzuführenden Vergleiche bzw. die zu treffenden Entscheidungen.

3.7 Haustechnische Anlagen

Darstellung und Gewichtung der Kriterien für den Leistungsbereich „Haustechnische Anlagen“:

	Beschriebene Leistung	Gewichtung (%)
7.	Haustechnische Anlagen	20
7.1	Heizungssystem (z. B. Warmwasserheizung mit Kessel, Erdwärmeheizung)	10
7.2	Art des Kessels (Brennwertkessel), Lage des Kessels (Keller, Dachgeschoss)	10
7.3	Fernwärme: Anschluss betriebsbereit	5
7.4	Nutzung erneuerbarer Energien zu Heizzwecken (Wärmepumpe, Boden/ Wasser/ Luft/ Sonne)	2
7.5	Solaranlagen (zur Warmwasserbereitung / zur Heizungsunterstützung)	2
7.6	Erweiterung der Heizleistung möglich	2
7.7	Schornstein oder Abgasrohr: Bauweise, Material	2
7.8	Heizkörper: genaue Beschreibung, Muster oder Prospekte	5
7.9	Fußbodenheizung: Material, Anzahl Heizkreise, Einzelraumregelung mit Thermo- stat in den Räumen	5
7.10	Raumtemperaturregelung (z. B. Thermostatventile, Raumthermostat)	2
7.11	Trinkwassererwärmung / Anlagenart: zentral über die Heizanlage, dezentral (z. B. elektrisch)	10
7.12	Trinkwassererwärmung / genaue Beschreibung der Anlage (Volumen des Spei- chers min. 120 l, Zirkulationsleitung)	5
7.13	Allgemeine Angaben zu Heizung und Warmwasserversorgung (Anschluss, Kessel- leistung, Erweiterungsmöglichkeit z. B. durch Solarunterstützung)	5
7.14	Lüftung / Art der Lüftung (freie Fensterlüftung, ventilatorgestützte Lüftung mit / ohne Wärmerückgewinnung)	5
7.15	Lüftung / weitere Entlüftung (z. B. Dunstabzugshaube)	2
7.16	Sanitär / Material der verlegten Leitung, Filter	2
7.17	Sanitär / Regenwassernutzung oder Vorbereitung (Gartenbewässerung, WC- Spülung)	2
7.18	Sanitär / Außenwasserhahn, gesonderter Wasserzähler	2
7.19	Elektroanlage / detaillierte Beschreibung (z. B. üblicher Ausstattungsstandard nach HEA/ RAL Ausstattungswert 2)	10
7.20	Elektroanlage / Nutzung regenerativer Energien, z. B. Photovoltaikanlage	2
7.21	Elektroanlage / Anzahl Stromkreise	5
7.22	Elektroanlage / Schutzsysteme (FI-Schalter)	5
	Summe	100



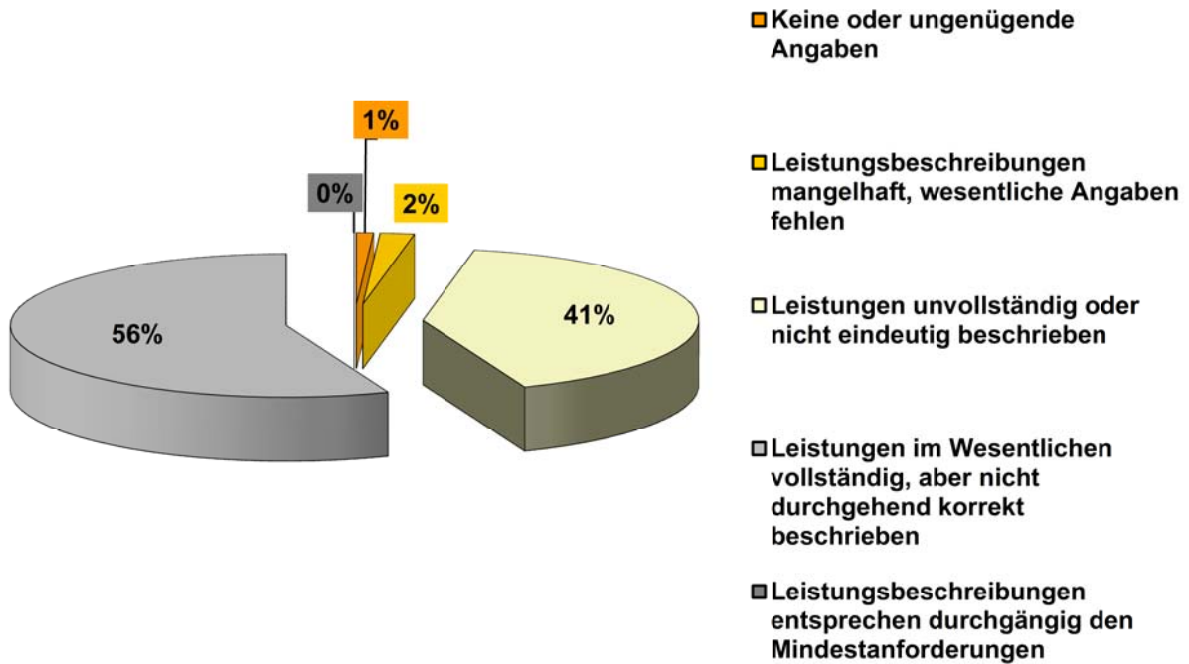
Grafik 25: Gesamtbewertung „Haustechnische Anlagen“

Die Gesamtbewertung (Grafik 25) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	1
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	2
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	41
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	56
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	0

Keine der Leistungsbeschreibungen erfüllt die Mindestanforderungen in diesem Bereich vollständig. 56 Beschreibungen sind im Wesentlichen vollständig, unvollständige bzw. mangelhafte Angaben finden sich bei 41 bzw. 2 Bau- und Leistungsbeschreibungen, 1 Beschreibung muss als ungenügend bewertet werden.

3.7.1 Prozentuale Verteilung: „Haustechnische Anlagen“

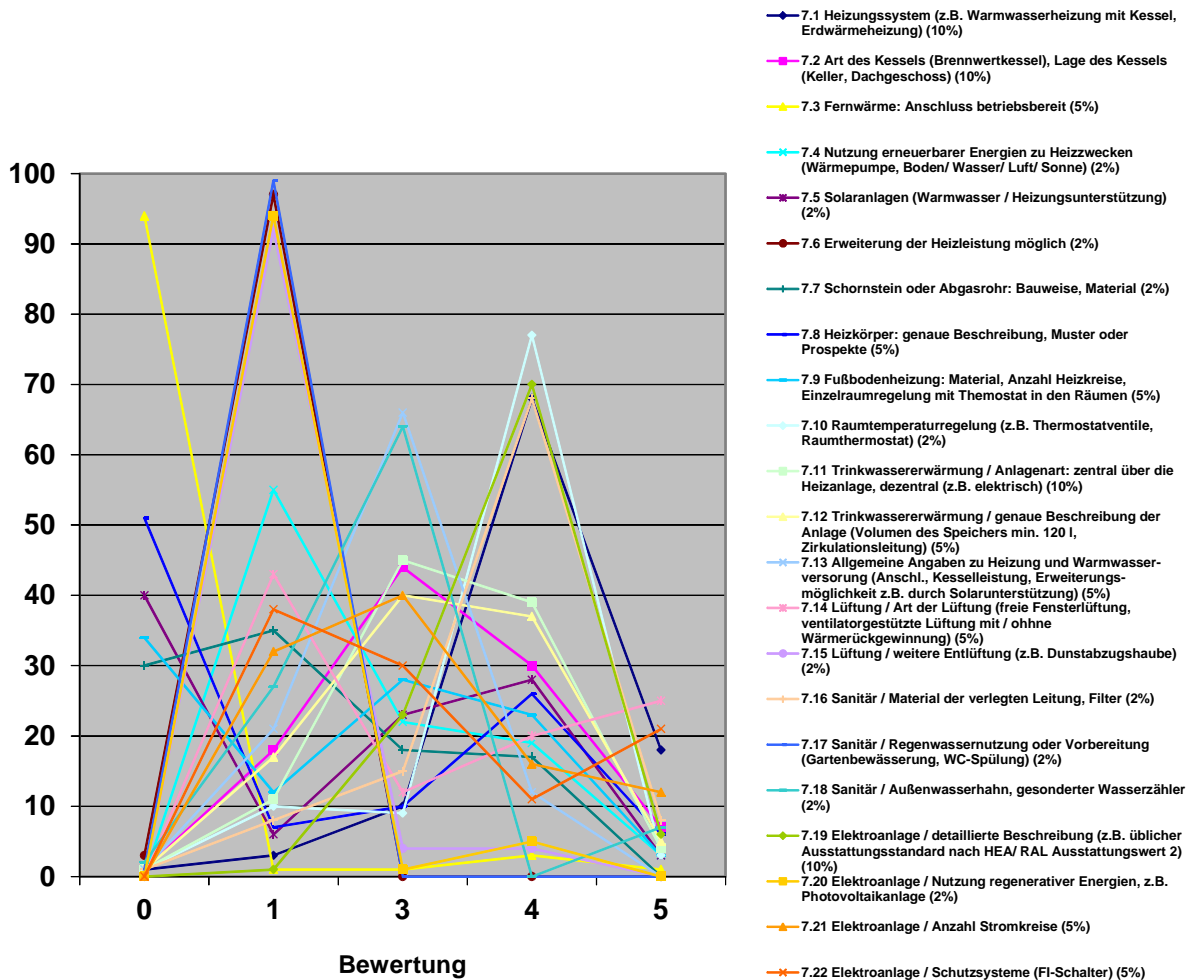


Grafik 26: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Haustechnische Anlagen“

Die aktuelle Untersuchung der 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen hat ergeben, dass 41% der Bau- und Leistungsbeschreibungen im Bereich „Haustechnische Anlagen“ als unvollständig oder nicht eindeutig zu bewerten sind, 2% stellen sich als mangelhaft dar, 1 % als ungenügend.

56% der Leistungsbeschreibungen entsprechen im Bereich der „Haustechnischen Anlagen“ im Wesentlichen den Mindestanforderungen. Zugleich findet sich keine Beschreibung, die durchgängig den Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen in diesem Bereich entspricht. Damit zeigt sich dieser Bereich in etwa auf dem Niveau der Voruntersuchung 2010, allerdings mit einer geringfügigen Tendenz zur Verschlechterung. So fanden sich 2010 noch zu 60% Beschreibungen, die im Wesentlichen vollständig waren bzw. die Mindestanforderungen durchgängig einhielten (58 + 2).

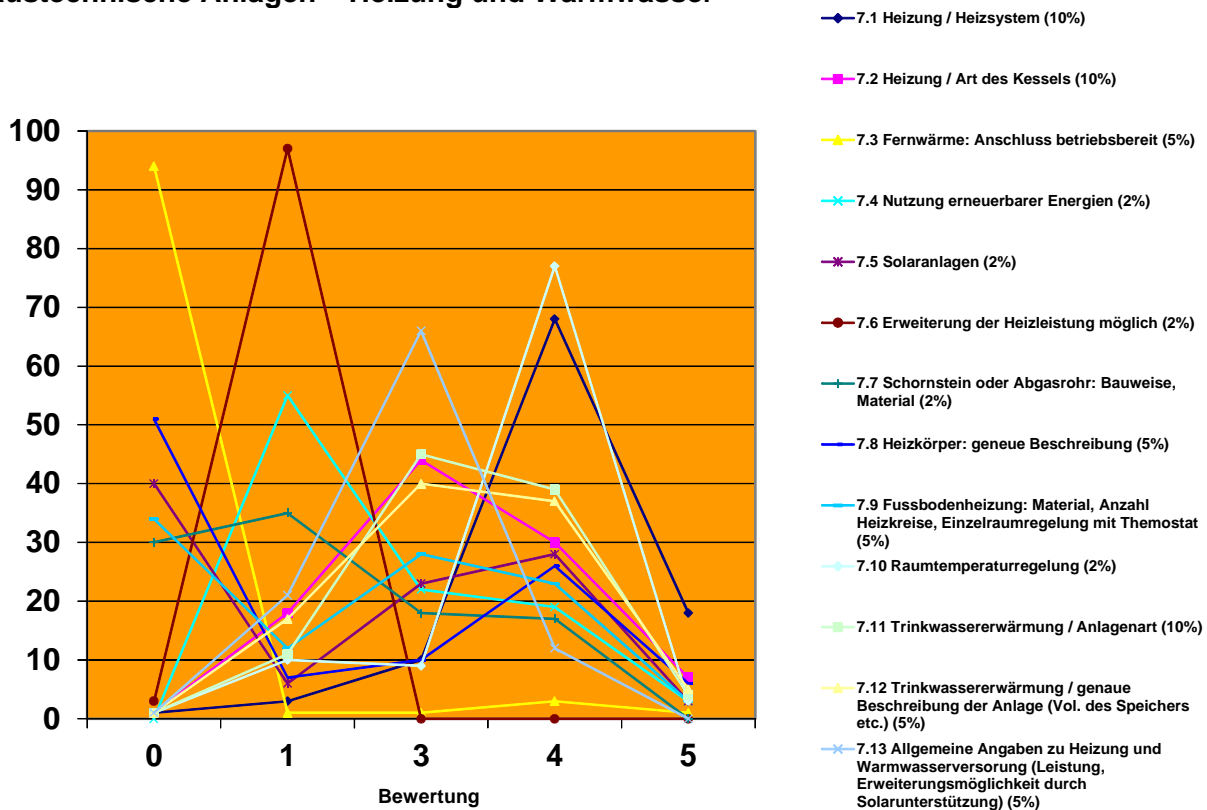
3.7.2 Bewertung der Einzelkriterien „Haustechnische Anlagen“



Grafik 27: Bewertung der Einzelkriterien „Haustechnische Anlagen“

Die Gesamtbewertung des Bereichs der „Haustechnischen Anlagen“ wird nachfolgend detailliert in 2 separaten Grafiken („Heizung und Warmwasser“ und „Lüftung, Sanitär und Elektroanlagen“) dargestellt.

Haustechnische Anlagen – Heizung und Warmwasser



Grafik 28: Detaillierte Darstellung der Einzelkriterien „Haustechnische Anlagen – Heizung und Warmwasser“

Zur „Heizung / Art des Kessels“ wird von 99 Leistungsbeschreibungen, für die dieses Bauteil relevant ist, in 18 Bau- und Leistungsbeschreibungen keine Aussage getroffen, 44 mal sind die Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben. 30 Bau- und Leistungsbeschreibungen haben hierzu ausreichende und 7 umfassende Angaben. Dieses Untersuchungsergebnis stellt eine Verschlechterung gegenüber den Ergebnissen der Voruntersuchung 2010 dar.

Die Einzelbereiche „Trinkwassererwärmung / Anlagenart“ und „Heizungssystem“ sind zu 43 % bzw. 86% ausreichend oder umfassend behandelt. Aussagen zu „Allgemeine Angaben zu Heizung und Warmwasserversorgung“ fehlen in 21 Leistungsbeschreibungen, 66 mal sind die Leistungen hier unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben. 12 Leistungsbeschreibungen haben zu diesem Punkt ausreichende, keine hat umfassende Angaben.

Mit Fernwärme werden 6 Gebäude beheizt, davon waren in 3 Beschreibungen die Angaben ausreichend und 1 mal umfassend.

Für die Einzelbereiche „Trinkwassererwärmung / genaue Beschreibung der Anlage“ und „Heizkörper - genaue Beschreibung“ liegen in 17% bzw. 7% der Beschreibungen nur mangelhafte Anga-

ben vor, 40% bzw. 10% sind unvollständig oder nicht eindeutig.

Solaranlagen sind für 60 Gebäude vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind lediglich in 28 Leistungsbeschreibungen ausreichende und in 3 umfassende Angaben zu verzeichnen. 1/2 der Beschreibungen ist unvollständig, mangelhaft oder enthält gar keine Angaben.

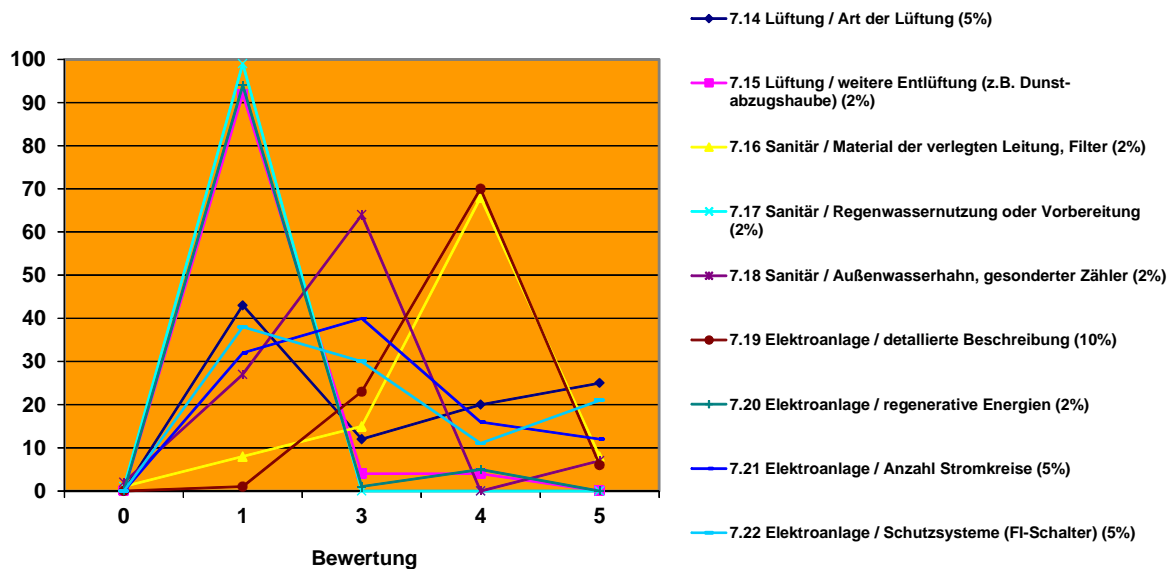
Eine Fußbodenheizung ist in 66 Gebäuden vorgesehen. Davon fehlen in 12 Bau- und Leistungsbeschreibungen Aussagen zur Fußbodenheizung vollständig, 28 mal sind die Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben. 23 mal werden hierzu ausreichende und 3 mal umfassende Angaben gemacht.

Zum Einzelbereich „Raumtemperaturregelung“ enthalten 80% der Leistungsbeschreibungen ausreichende bzw. umfassende Angaben. Zu der Möglichkeit einer Erweiterung der Heizleistung, die als Mindestanforderung gefordert wird, werden in 97% der Bau- und Leistungsbeschreibungen keine Angaben gemacht.

Insgesamt ist für den Bereich „Haustechnische Anlagen – Beheizung und Warmwasser“ festzustellen, dass auch nach der aktuellen Untersuchung die Mindestanforderungen im Detaillierungsgrad nicht den Anforderungen der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung 2014 bzw. dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 2011 entsprechen bzw. angepasst sind. Die Angaben in den 100 analysierten Bau- und Leistungsbeschreibungen erfüllen in Einzelbereichen z. T. nicht einmal diese Mindestanforderungen. Angaben, die darüber hinaus gehen und z. B. den Schwerpunkt der Energieeffizienz im Bereich der erneuerbaren Energien noch verstärken, sind allenfalls zu einem 1/4 vorhanden. So gibt es nur 3 Bau- und Leistungsbeschreibungen im Rahmen der Studie, die mit innovativen Maßnahmen im Bereich der Beheizung bzw. Trinkwassererwärmung über übliche Standards wirklich umfassend informieren. Immerhin 19 Beschreibungen informieren im Wesentlichen vollständig. Die Nutzung von Wärmepumpen spielt im Übrigen – anders als noch bei der Voruntersuchung 2010 – mittlerweile eine durchaus signifikante Rolle, da der Anteil ihres Einsatzes im Ein- und Zweifamilienhausbereich deutlich gestiegen ist.

Unabhängig davon müssen Bauherren in dem nachhaltigen Bereich der „Haustechnik – Beheizung und Warmwasserbereitung“ vor dem Hintergrund der geltenden Gesetzeslage, der Energieeffizienz und der zu erwartenden Nutzungskosten umfassende und prüfbare Leistungsbeschreibungen erhalten, um Kostenvergleiche im Lichte der Nachhaltigkeit durchführen zu können. Gemessen daran stellt sich die Lage nach dieser Untersuchung weiterhin als kritikwürdig dar.

Haustechnische Anlagen – Lüftung, Sanitär und Elektroanlagen



Grafik 29: Detaillierte Darstellung der Einzelkriterien „Haustechnische Anlagen – Lüftung, Sanitär und Elektroanlagen“

Ausreichend detailliert behandelt werden die „Elektroanlagen“ in 70% der untersuchten Leistungsbeschreibungen, weitere 6 mal wird umfassend beschrieben, 23 mal sind die Leistungen als unvollständig oder nicht eindeutig zu bewerten, 1 mal sind die Angaben mangelhaft bzw. fehlen.

Die Anzahl der Stromkreise wird in 32% der Leistungsbeschreibungen nicht erwähnt, 40 mal sind die Angaben hierzu unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben, 16 mal ausreichend und 12 mal umfassend. In diesem Einzelbereich hat sich die Lage gegenüber der Voruntersuchung 2010 zwar verbessert, bleibt aber weiterhin als kritisch zu bewerten, insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherheit bzw. einzuhaltender Verkehrssicherungspflichten. Diese Einschätzung wird dadurch unterstrichen, dass sich in weiterhin 38 Leistungsbeschreibungen keine Aussagen zu den FI-Schutzsystemen in den Elektroanlagen finden bzw. diese 30 mal unvollständig sind. Nur in 11 Leistungsbeschreibungen sind die Angaben hierzu ausreichend, 21 mal finden sich umfassende Angaben.

Der Einzelbereich „Elektroanlage / regenerative Energien“ findet sich in 94 der untersuchten 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen nicht wieder. Daneben gibt es immer noch in 43% der Leistungsbeschreibungen zum Einzelbereich „Lüftung“ keine Aussagen. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage und der veränderten technischen Anforderungen an Wohngebäude, die Lüftungskonzepte unumgänglich macht, ist diese Tatsache für die sich daraus ergebenden

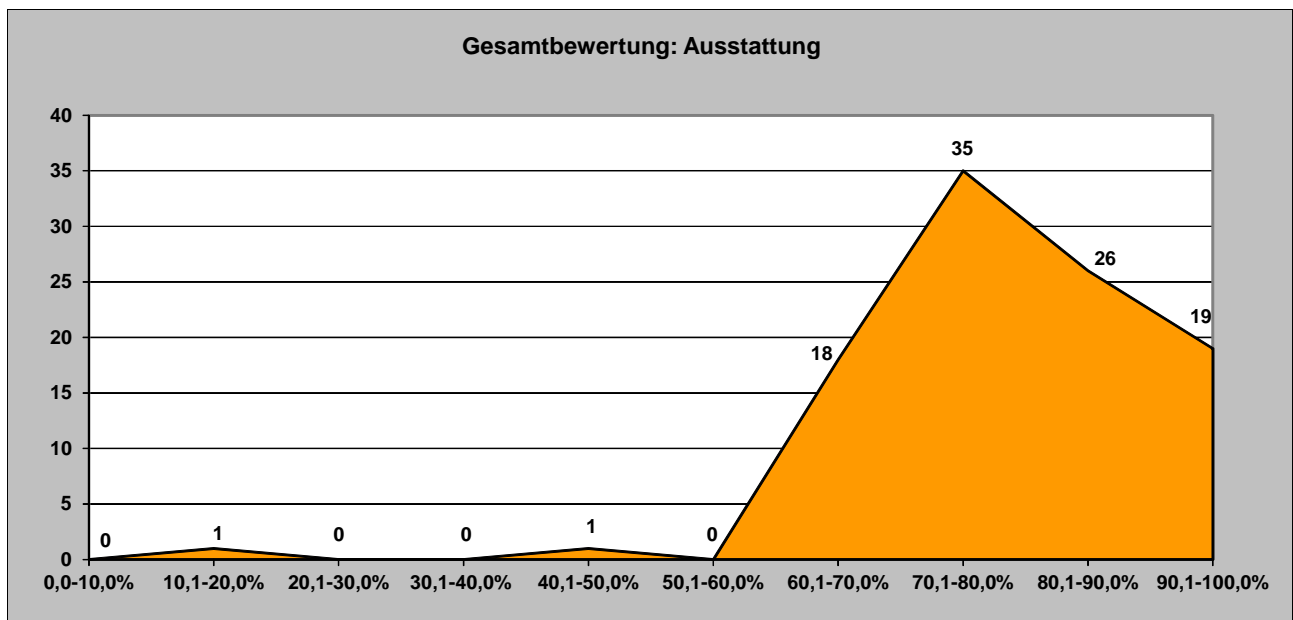
den Bewertungsmöglichkeiten durch die Bauherren als sehr kritisch zu bewerten. Leistungen, die in diesem Zusammenhang nachträglich vergeben oder in Eigenleistung erstellt werden müssen, sind mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden, technisch in einigen Fällen nicht mehr nachrüstbar – eine Chance, die im Sinne der Nachhaltigkeit eines Neubaus unnötig vergeben würde.

In den Einzelbereichen „Sanitär / Material der verlegten Leitung, Filter“ und „Sanitär / Außenwasserhahn, gesonderter Zähler“ stellt sich das Untersuchungsergebnis sehr unterschiedlich dar. Während im erstgenannten Einzelbereich die im Wesentlichen vollständigen bzw. umfassenden Angaben mit einem Anteil von ca. 3/4 überwiegen sind die Angaben im zweitgenannten Einzelbereich zu ca. 2/3 unvollständig. Lediglich 7 mal ist unmissverständlich beschrieben, ob die Außenzapfstelle mit einem gesonderten Wasserzähler versehen ist oder nicht. Angaben zur Regenwassernutzung bzw. einer entsprechenden Vorbereitung fehlen in den untersuchten Leistungsbeschreibungen durchgängig. Bauherren sind indes gerade auf derartige Angaben angewiesen, zumal es teilweise kommunale Vorgaben zu verwendbaren bzw. ausgeschlossenen Materialien gibt oder Genehmigungen (z. B. bei der Regenwassernutzung) einzuholen sind.

3.8 Ausstattung

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Ausstattung“:

	Beschriebene Leistung	Gewichtung (%)
8.	Ausstattung	10
8.1	Sanitär / Anschlüsse, Ausguss, Rückstausicherung, Fußbodenabläufe	10
8.2	Sanitär / Sanitärobjekte, mit detaillierter Beschreibung, Prospekte, Muster	20
8.3	Sanitär / Armaturen, mit detaillierter Beschreibung, Prospekte, Muster	10
8.4	Sanitär / Sanitärobjekte: Zubehör (z. B. WC-Sitz, Duschkabine mit detaillierter Beschreibung, Prospekte, Muster)	10
8.5	Elektroanlagen / Anzahl Steckdosen, Schalten etc.	15
8.6	Elektroanlagen / Antennenanschlüsse	5
8.7	Telefonleitungen, Anschlussdosen	5
8.8	EDV-Anschlüsse	10
8.9	Gebäudeleittechnik-Systeme	10
8.10	Gegensprechanlage / Türklingel	5
	Summe	100



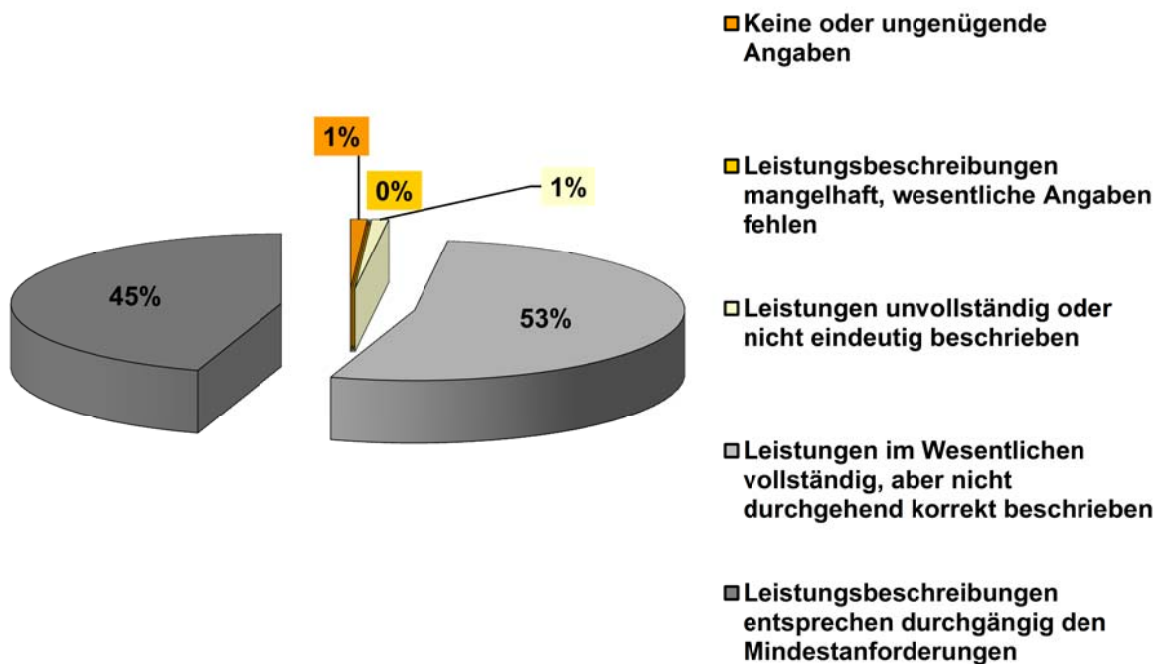
Grafik 30: Gesamtbewertung „Ausstattung“

Die Gesamtbewertung (Grafik 30) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	1
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	0
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	1
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	53
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	45

45 Leistungsbeschreibungen erfüllen die Anforderungen in diesem Bereich vollständig. Als im Wesentlichen vollständig sind darüber hinaus 53 Leistungsbeschreibungen zu bewerten, unvollständige bzw. ungenügende Angaben finden sich bei jeweils 1 Leistungsbeschreibung in diesem Bereich.

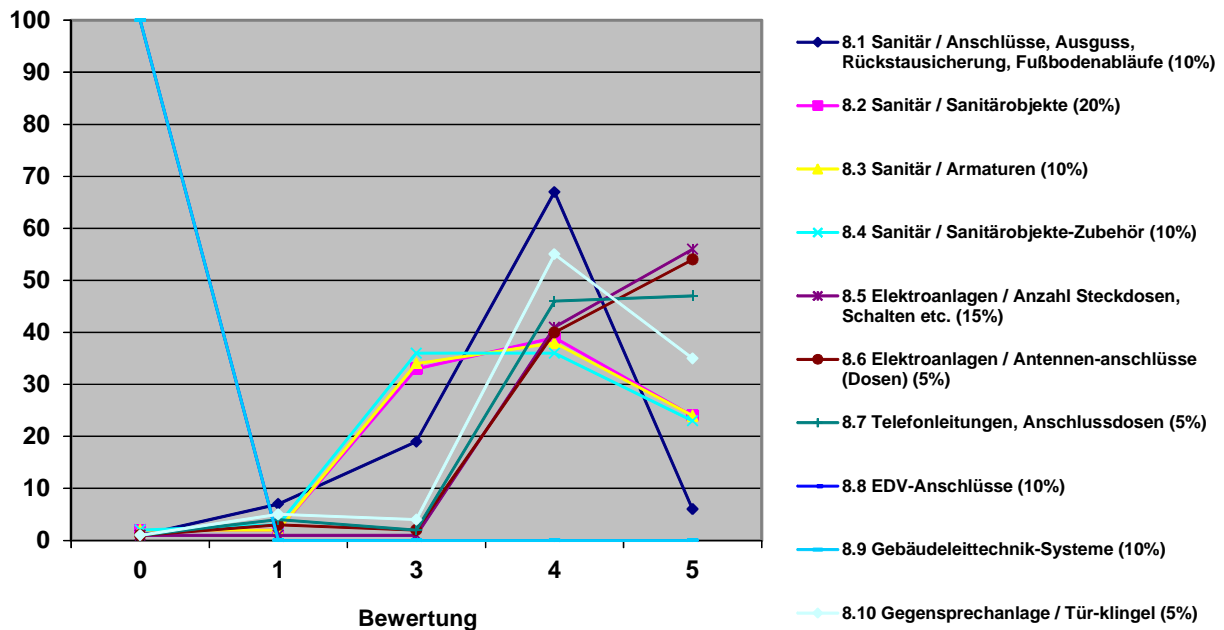
3.8.1 Prozentuale Verteilung: „Ausstattung“



Grafik 31: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Ausstattung“

Ausweislich der vorstehenden Grafik zeigt sich gegenüber der Voruntersuchung 2010 eine leichte Verbesserung des Niveaus. Konnten 2010 insgesamt 85% der Bau- und Leistungsbeschreibungen als im Wesentlichen vollständig oder besser bewertet werden, sind es in der aktuellen Untersuchung 98%, wobei bei 45% die Mindestanforderungen durchgehend eingehalten sind. Damit stellt dieser Bereich - genau wie 2010 - den am besten zu bewertenden dar.

3.8.2 Bewertung der Einzelkriterien „Ausstattung“



Grafik 32: Bewertung der Einzelkriterien „Ausstattung“

Im Einzelbereich „Sanitär / Sanitärobjekte“ wird in 2 Leistungsbeschreibungen die Leistung nicht beschrieben, bei 33 sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig. 39 Leistungsbeschreibungen beinhalten ausreichende und 24 umfängliche Angaben.

Aussagen zu „Sanitär / Armaturen“ sind ebenfalls in 2 Beschreibungen nicht vorhanden, 34 mal sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig. In 38 Beschreibungen sind die Aussagen ausreichend, 24 mal umfassend.

Zu dem Einzelbereich „Sanitärobjekte - Zubehör“ gibt es in 3 Beschreibungen keine Angaben und in 36 unvollständige oder nicht eindeutige Angaben. 36 mal sind die Angaben ausreichend und 23 mal umfassend.

Zur „Sanitärausstattung mit Anschlüssen“ liegt bei 7 Bau- und Leistungsbeschreibungen keine Aussage vor, 19 mal sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig. Ausreichende Angaben beinhalten 67, umfassende Angaben haben 6 Beschreibungen.

In allen vier vorgenannten Einzelbereichen zeigen sich gegen über Voruntersuchung 2010 Verbesserungen des Niveaus, nichts desto trotz bleibt die Qualität der Angaben jeweils durchschnittlich zu ca. 1/3 unterhalb des ausreichenden Bereichs.

Der Einzelbereich „Ausstattung für Elektroanlagen / Anzahl der Steckdosen und Schalter“ ist in 97 (Voruntersuchung 2010 = 81) Leistungsbeschreibungen ausreichend bzw. umfassend beschrieben. Nur 1 Beschreibung beinhaltet unvollständige oder nicht eindeutige Angaben, 1 enthält keine Angaben.

EDV-Anschlüsse sowie Gebäudeleittechnik-Systeme sind - obwohl diese mehr und mehr Verbreitung finden – entsprechend der geltenden Mindestanforderungen, die Maßstab für diese Untersuchung sind, nicht verpflichtend zu beschreiben. Sie flossen deshalb - wie schon 2010 - nicht in die Auswertungsergebnisse ein und wurden demzufolge so behandelt, als seien die Bauteile nicht Gegenstand des Bauvertrages. Hier sind aus Sicht der Verfasser dieses Berichts dringend Überlegungen anzustellen, wie auch zu diesen Einzelbereichen Mindestanforderungen festgelegt werden können, damit Vergleichbarkeit von Bauqualität bzw. Bauleistung auch hier für Bauherren gegeben ist.

Zum Einzelbereich „Antennenanschlüsse“ werden nur in 3 Beschreibungen keine Aussagen getroffen, lediglich 2 mal sind die Angaben unvollständig oder nicht eindeutig, 40 mal sind sie ausreichend und 54 mal umfassend.

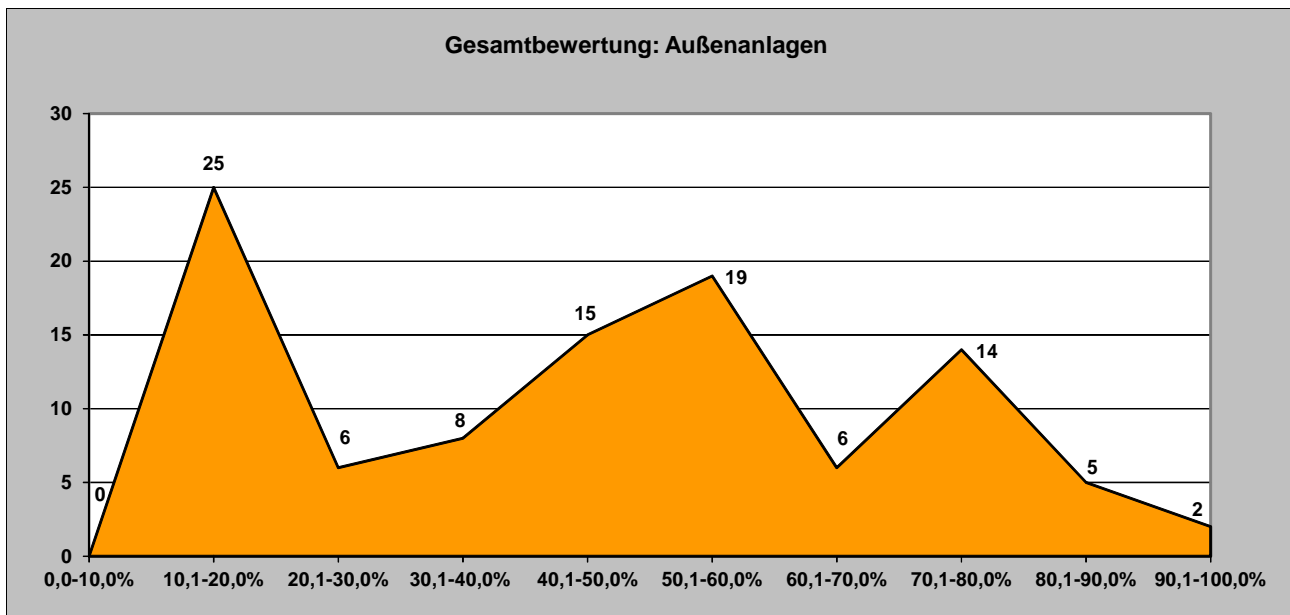
Die Einzelbereiche „Telefonleitungen / Anschlussdosen und Gegensprechanlage / Türklingel“ weisen jeweils zu einem Anteil von ca. 90% der Leistungsbeschreibungen ausreichende bzw. umfassende Angaben aus. In jeweils weniger als 10% der Beschreibungen werden keine oder nur unvollständige Angaben gemacht.

Die Untersuchungsergebnisse sind in den letztgenannten 4 Einzelbereichen insgesamt als „gut“ zu bewerten, die vorgefundenen Angaben ermöglichen den Bauherren vor allem Entscheidungen über eine etwaige Nachfolge- oder Einzelvergabe bzw. Eigenleistungen in diesem Bereich und eignen sich demzufolge für eine vergleichende Kostenbewertung.

3.9 Außenanlagen

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Außenanlagen“:

	Beschriebene Leistung	Gewichtung (%)
9.	Außenanlagen	5
9.1	Geh- und Fahrwege, Terrassen	15
9.2	Art der Befestigung	5
9.3	Abböschungen zu Kellerfenstern, Beschreibung	10
9.4	Entwässerung mit Nachweis ausreichende Bemessung Versickerung	10
9.5	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem eigenen Grundstück	20
9.6	Anzahl Stellplätze	10
9.7	Stellplätze: Art der Befestigung (Carport, Garage etc.)	15
9.8	Müllstandplatz	15
	Summe	100



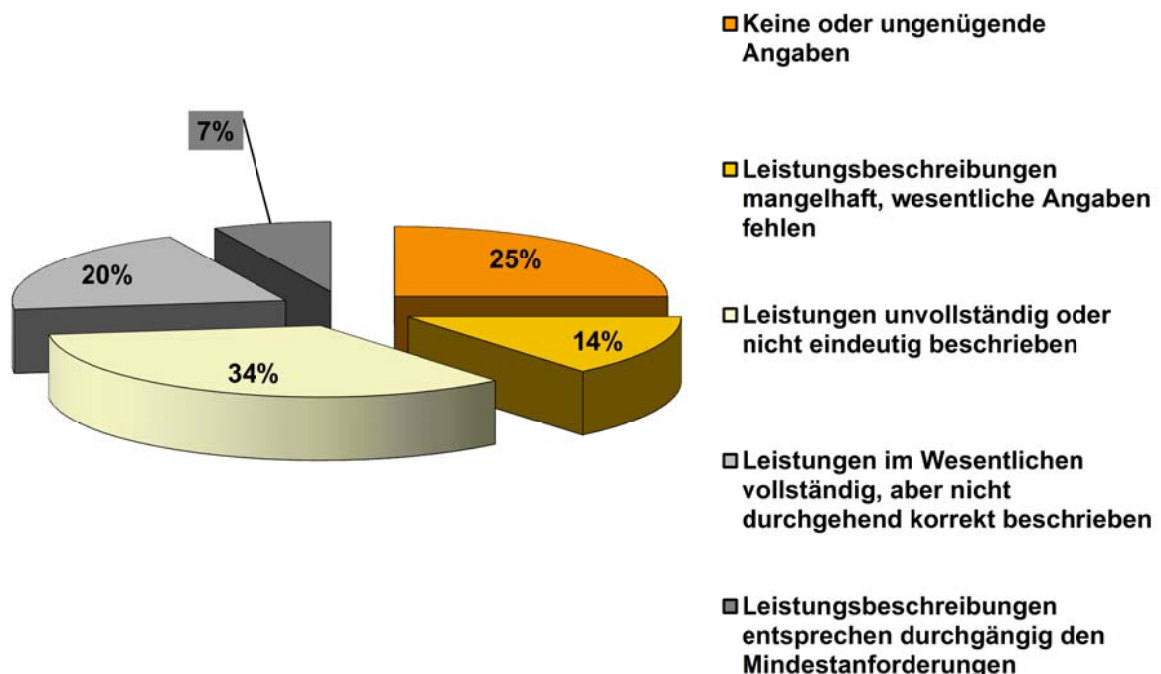
Grafik 33: Gesamtbewertung „Außenanlagen“

Die Gesamtbewertung (Grafik 33) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	25
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	14
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	34
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	20
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	7

Die Angaben zu den Einzelbereichen des Bewertungsbereichs „Außenanlagen“ sind nur insoweit Gegenstand der Auswertung, sofern sie zu dem jeweils bauvertraglich vereinbarten Leistungsumfang gehören. Klare Aussagen und Hinweise, wer welche Leistungen durchführt bzw. welche Leistungen nicht Leistungsinhalt sind, sind in diesem Zusammenhang aus Verbrauchersicht generell wünschenswert und sinnvoll. Sie ermöglichen die Vergleichbarkeit verschiedener Angebote und eine entsprechende Kostenkontrolle. Im Bereich „Außenanlagen“ erfüllen 7 Leistungsbeschreibungen durchgängig die Mindestanforderungen, bei 25 Leistungsbeschreibungen finden sich keine oder ungenügende Angaben für diesen Bereich.

3.9.1 Prozentuale Verteilung: „Außenanlagen“



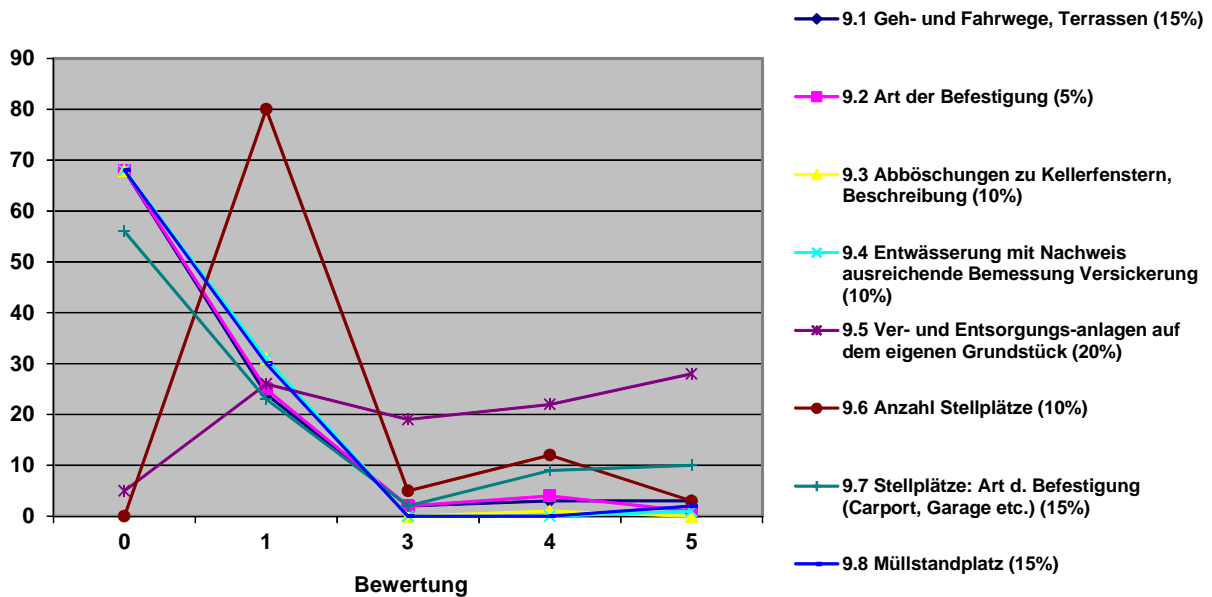
Grafik 34: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Außenanlagen“

Die aktuelle Analyse der Bau- und Leistungsbeschreibungen ergibt, dass 1/4 der Leistungsbeschreibungen im Bereich „Außenanlagen“ als ungenügend einzuschätzen sind, 14% der Leistungsbeschreibungen sind mangelhaft, weitere 34% der Beschreibungen sind als unvollständig bzw. nicht eindeutig zu bewerten. 20% der Leistungsbeschreibungen entsprechen im Bereich der „Außenanlagen“ im Wesentlichen den Anforderungen, weitere 7% sind umfassend.

Das Auswertungsergebnis zeigt sich in diesem Bereich im Vergleich zur Voruntersuchung 2010 als indifferent. Auf der einen Seite steigt die Zahl der im Wesentlichen vollständigen Beschreibungen bzw. der Beschreibungen, bei der die Mindestanforderungen durchgängig eingehalten werden, von 16 auf 27 an und es finden sich erstmals 7 Bau- und Leistungsbeschreibungen in der letztgenannten Kategorie. Auf der anderen Seite zeigt sich im unteren Bereich der Bewertungsskala eine deutliche Zunahme von Beschreibungen, die als ungenügend bewertet werden müssen.

Insgesamt sind ca. 3/4 der Beschreibungen als unterhalb des Bereiches „ausreichend“ zu bewerten, ein sehr unbefriedigendes Ergebnis, welches auf dem Niveau der Voruntersuchung 2010 liegt.

3.9.2 Bewertung der Einzelkriterien „Außenanlagen“



Grafik 35: Bewertung der Einzelkriterien „Außenanlagen“

Der Bereich „Außenanlagen“ wird bei einem Großteil der Leistungsbeschreibungen - niveaugleich zur Voruntersuchung 2010 - nicht ausreichend detailliert beschrieben.

Der Einzelbereich „Abböschungen zu Kellerfenstern“ wird mit Ausnahme einer ausreichenden Beschreibung bei 36 unterkellerten Gebäuden fast durchgängig nicht beschrieben.

Die Einzelbereiche „Entwässerung mit Nachweis ausreichender Bemessung“ und „Müllstandplatz“ werden - soweit als Vertragsbestandteil nicht nachvollziehbar ausgeschlossen - mit Ausnahme von 1 bzw. 2 umfassenden Beschreibungen nicht behandelt. Diese entspricht einer Fehlquote von 97% bzw. 94%.

Die „Art der Befestigung“ der Außenanlagen wird – soweit vertraglich nicht ausgeschlossen - zu 78% nicht angegeben, die „Anzahl der Stellplätze“ ist zu 80% in den Bau- und Leistungsbeschreibungen nicht angegeben.

„Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem eigenen Grundstück“ werden in 26 Leistungsbeschreibungen nicht behandelt, in 19 Beschreibungen sind die Angaben unvollständig, in 22 sind die Angaben ausreichend, bei 28 umfassend. Dies entspricht einer Fehlquote unterhalb des Bereiches „ausreichend“ (im Wesentlichen vollständig) von knapp 50%.

Zum Einzelbereich „Geh- und Fahrwege / Terrassen“ liegen - soweit vertraglich nicht ausgeschlos-

sen - in 24 Leistungsbeschreibungen keine Aussagen vor, in 3 Beschreibungen sind die Angaben ausreichend, in 3 umfassend. Die Fehlquote unterhalb des Bereiches „ausreichend“ (im Wesentlichen vollständig) liegt hier bei über 80%.

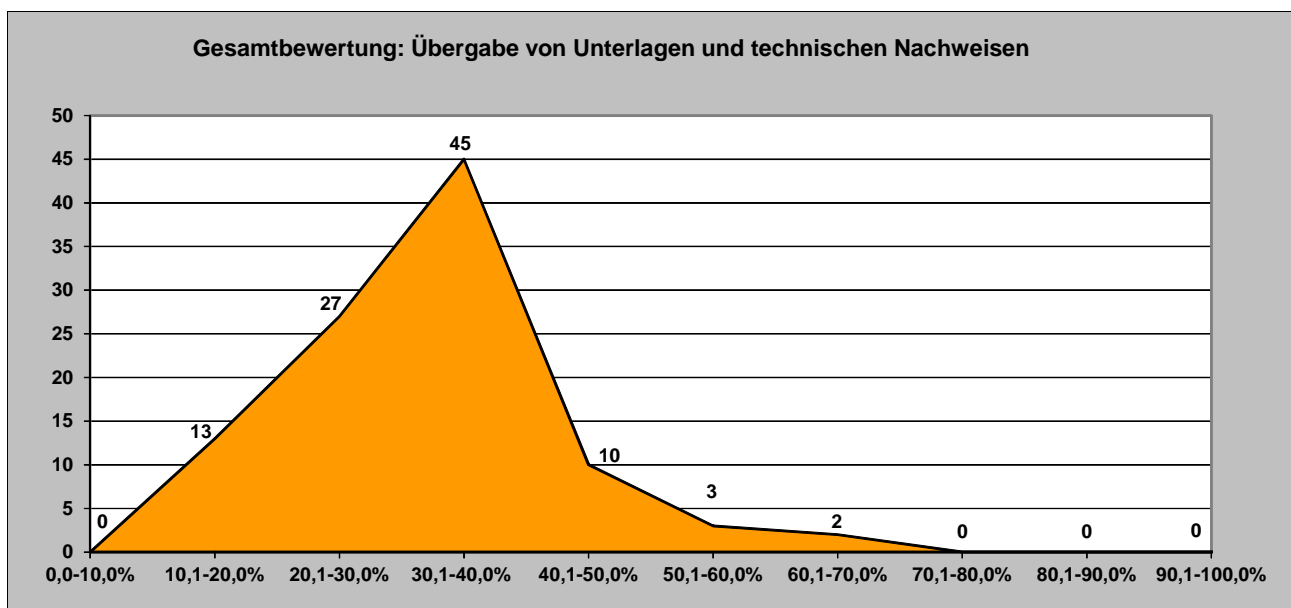
Im Bereich „Außenanlagen“ sind die Angaben gemäß der Mindestanforderungen für die Entscheidungsfindung der Bauherren insbesondere vor dem Hintergrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben und Verpflichtungen relevant. So ist z. B. ein Stellplatz auf eigenem Grundstück i. d. R. zur Genehmigung eines Bauvorhabens Voraussetzung. Gleichzeitig besteht regelmäßig der sog. Anschluss- und Benutzerzwang, d. h. der zwingend vorgeschriebene Anschluss des Grundstücks an die Entsorgungsanlagen der Gemeinde (Abwasser sowie Regenwasser bei nicht nachgewiesener Versickerungsmöglichkeit). Hier benötigen die Bauherren Klarheit darüber, ob die Entsorgungsleitungen sowie Übergabeschächte auf eigenem Grundstück, die eine erhebliche Kostenposition innerhalb eines Bauvorhabens darstellen können, zum Vertragsgegenstand gehören oder nicht.

Gleiches gilt im Übrigen auch für die Versorgung des Grundstücks. Der Bauherr muss wissen, welche ggf. zusätzliche Kosten durch die Herstellung von z. B. Gas-, Wasser- und Stromanschlüssen von ihm zu tragen sind. Detaillierte Angaben hierzu sollten sich im Bereich „Haustechnische Anlagen“ (vgl. Ziffer 3.7) finden.

3.10 Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweisen

Darstellung und Gewichtung der einzelnen Kriterien für den Leistungsbereich „Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweisen“:

	Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweisen	Gewichtung (%)
10.	Planung, Bauleitung	5
10.1	Baugenehmigung, Statik, Wärmeschutzberechnung, Wohnflächen	15
10.2	Baufluchtlinien- und ggf. Höhenattest des Vermessungsingenieurs	5
10.3	Bestandszeichnungen der technischen Gebäudeausrüstung	10
10.4	Bauaufsichtliche Gebrauchsabnahme	5
10.5	Schornsteinfegerabnahmeprotokoll	5
10.6	Protokoll über die Baugrubenverfüllung und Bodenverdichtung	5
10.7	Protokoll über die Herstellung der Abdichtung (Verbrauch, Schichtdicken, Trocknungsprüfung)	5
10.8	Protokoll über die Prüfung der Luftdichtheit der Gebäudehülle	10
10.9	Protokoll über die Prüfung der elektrischen Sicherheitseinrichtungen	5
10.10	Gewährleistungsbescheinigungen über die mangelfreie Ausführung aller Bauleistungen	5
10.11	Energiebedarfsausweis nach EnEV	10
10.12	Garantieurkunden Haustechnik	5
10.13	Unbedenklichkeitsbescheinigungen für die verwendeten Baustoffe	5
10.14	Bedienungsanleitungen	5
10.15	Nachweis über Güte- oder Qualitätsüberwachungssysteme	5
	Summe	100



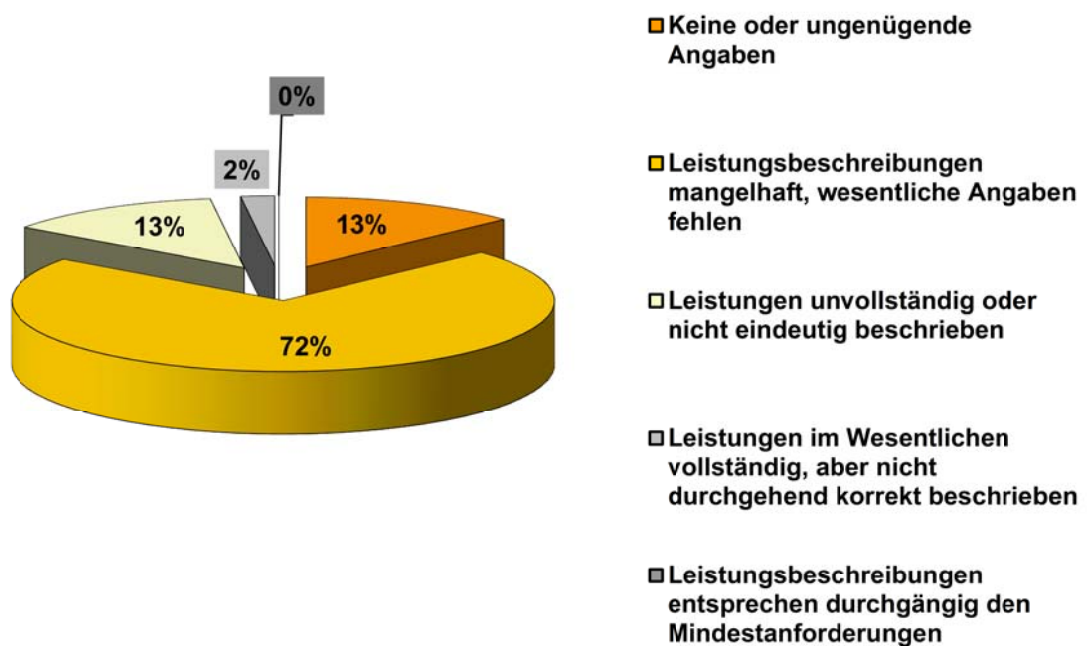
Grafik 36: Gesamtbewertung „Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweisen“

Die Gesamtbewertung (Grafik 36) ergibt für diesen Leistungsbereich folgende Verteilung:

Keine oder ungenügende Angaben	13
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	72
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	13
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	2
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	0

Keine Leistungsbeschreibung entspricht durchgängig den Mindestanforderungen im Bereich „Abnahmen und technische Nachweise“, im Wesentlichen vollständig sind 2 Beschreibungen. Bei 85 Leistungsbeschreibungen sind mangelhafte bzw. keine oder ungenügende Angaben für diesen Bereich festzustellen, weitere 13 sind unvollständig.

3.10.1 Prozentuale Verteilung: „Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweise“

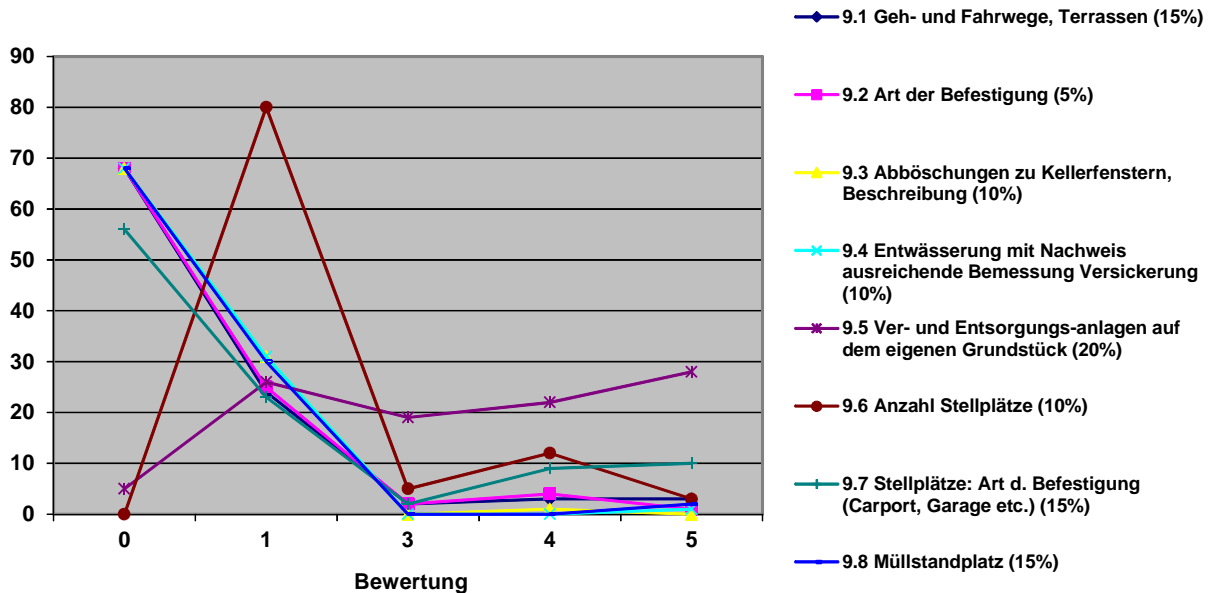


Grafik 37: Prozentuale Verteilung der Bewertung „Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweisen“

Die Auswertung zeigt auf, dass 13% der Leistungsbeschreibungen im Bereich „Abnahmen und technische Nachweise“ als ungenügend zu bewerten sind, 72% der Leistungsbeschreibungen sind mangelhaft, weitere 13% der Beschreibungen sind unvollständig bzw. nicht eindeutig. 2 der Leistungsbeschreibungen entsprechen im Bereich „Abnahmen und technische Nachweise“ im Wesent-

lichen den Anforderungen, keine durchgängig den Mindestanforderungen. Damit liegt die Fehlquote unterhalb des Bereiches „ausreichend“ (im Wesentlichen vollständig) bei insgesamt 98%.

3.10.2 Bewertung der Einzelkriterien „Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweisen“



Grafik 38: Bewertung der Einzelkriterien „Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweisen“

Grundlegend festzustellen ist, dass es auch nach der aktuellen Untersuchung i. d. R. in den Leistungsbeschreibungen nur wenige Angaben zur „Übergabe von Unterlagen und technischen Nachweisen“ gibt. In der Praxis kann dies dazu führen, dass dem Bauherrn notwendige Nachweise, Bedienungsanleitungen oder Gewährleistungsbescheinigungen fehlen, um nach Baufertigstellung z. B. berechnete Gewährleistungsansprüche geltend machen zu können.

Bei dem Einzelbereich „Genehmigungsunterlagen / Baugenehmigung, Statik, Wärmeschutzberechnung, Wohnfläche“, sind in 72 Leistungsbeschreibungen keine Angaben vorhanden. Bei „Abnahmeprotokolle / bauaufsichtliche Gebrauchsabnahme bzw. / Baugrubenverfüllung und -verdichtung“ fehlen die Angaben jeweils in 98 der 100 Leistungsbeschreibungen. Diese Ergebnis liegt noch unter dem Niveau der Voruntersuchung 2010.

Die Aushändigung des Energieausweises ist nach nur 64 Beschreibungen explizit vorgesehen, was nach aktueller Gesetzeslage Pflicht ist. In immer noch 38 Leistungsbeschreibungen bleibt eine Blower-Door-Messung unerwähnt bzw. wird nicht ausreichend behandelt.

Die „Übergabe der Bedienungsanleitungen und Garantieurkunden für Haustechnische Anlagen“ ist

in 95 Beschreibungen nicht vorgesehen. Der Nachweis der Unbedenklichkeit der verwendeten Baustoffe ist - im Vergleich zur Voruntersuchung 2010 – in unverändert 97 Leistungsbeschreibungen nicht erwähnt. Nur in 4 Fällen ist die Übergabe ein Abnahmeprotokolls des Schornsteinfegers an die Bauherren vorgesehen.

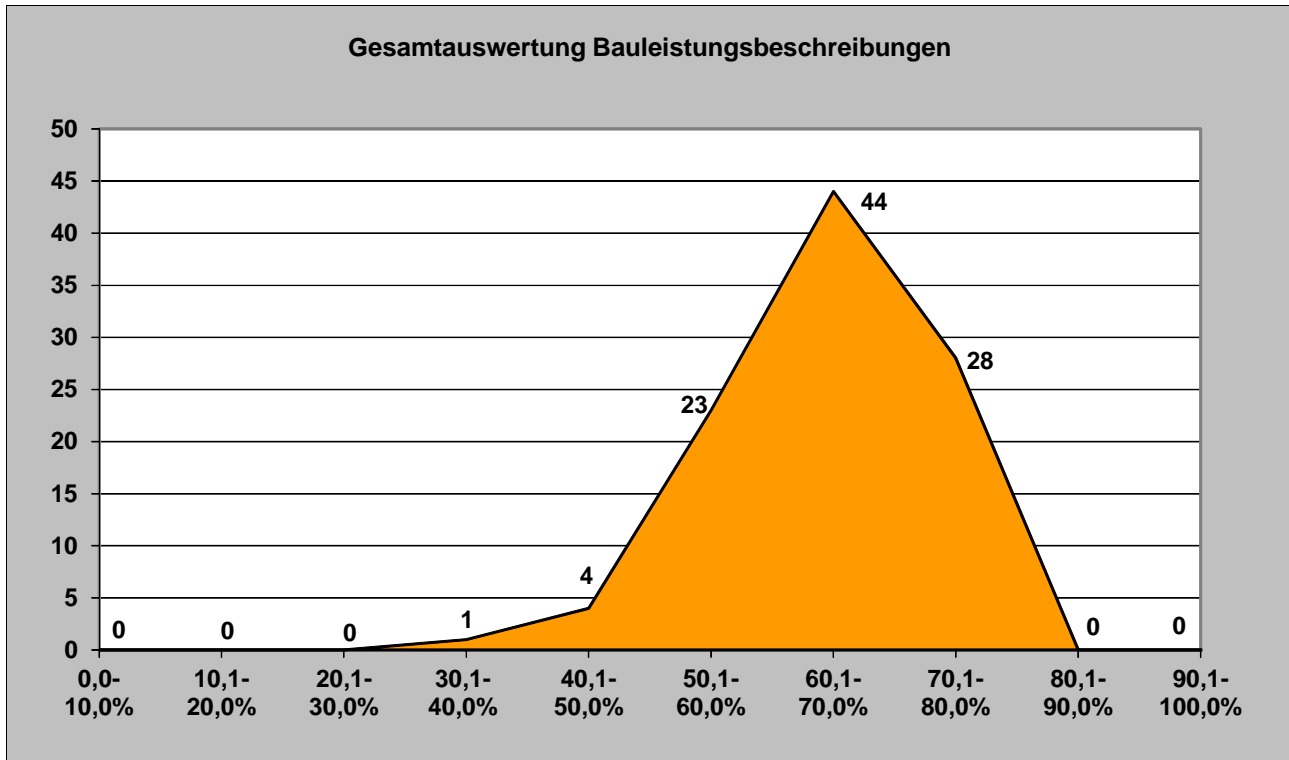
Generell war schon in der Voruntersuchung 2010 im Vergleich zur Studie des IEMB aus dem Jahr 2006 festgestellt worden, dass gemäß der Angaben in den Bau- und Leistungsbeschreibungen den Bauherren deutlich weniger Unterlagen ausgehändigt wurden. Nach der Voruntersuchung 2010 waren die Unterlagen und technischen Nachweise jeweils in keiner Leistungsbeschreibung im Wesentlichen vollständig oder durchgängig den Mindestanforderungen entsprechend. Im Jahr 2006 waren 19 Leistungsbeschreibungen als im Wesentlichen vollständig und besser bewertet worden.

Der Bereich „Abnahmen und technische Nachweise“ bleibt nach der aktuellen Untersuchung stabil der am schlechtesten zu bewertende aller untersuchten Bereiche. Damit bestätigt sich in diesem Bereich das Untersuchungsergebnis der Voruntersuchung 2010. Zwar konnten im Gegensatz zur Voruntersuchung (2010 = 0) immerhin 2 Beschreibungen als im Wesentlichen vollständig bewertet werden, doch steigt gleichzeitig der Anteil der Beschreibungen im mangelhaften Bereich auf 72 %.

Vor dem Hintergrund der rechtlichen Voraussetzungen im Sinne der Gewährleistungsansprüche, der Prüfung erforderlicher Nachweise im Rahmen von Qualitätskontrollen, der erforderlichen Bestätigung von Förderbedingungen und der nachzuweisenden Standards von Gebäuden in Bezug auf die Werthaltigkeit ist das neuerliche Untersuchungsergebnis für Bauherren weiterhin als kritisch zu bewerten.

4 Gesamtbewertung

Darstellung der Gesamtbewertung für alle Leistungsbereiche:



Grafik 39: Gesamtbewertung „Leistungsbeschreibungen“

Die Gesamtbewertung (Grafik 39) ergibt als Resultat für alle Leistungsbereiche folgende Verteilung:

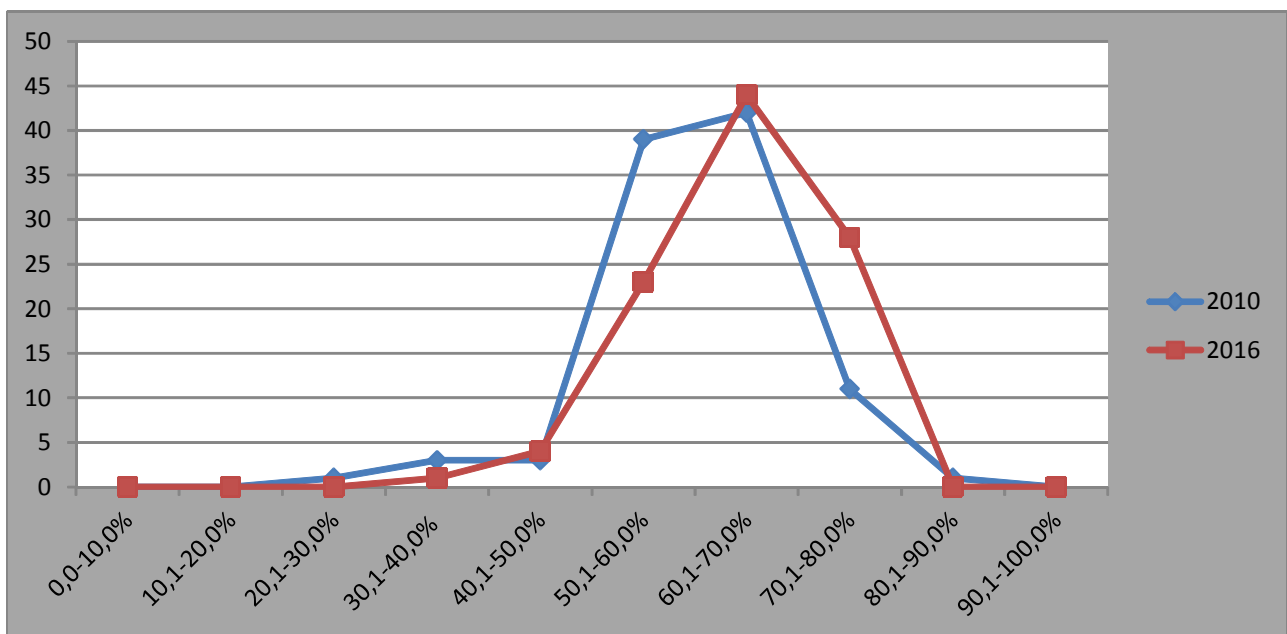
Keine oder ungenügende Angaben	0
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	1
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	27
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	72
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	0

72% der untersuchten Bau- und Leistungsbeschreibungen sind als im Wesentlichen vollständig zu bewerten, 27% als unvollständig und 1% als mangelhaft.

Folgende Gegenüberstellung der Ergebnisse der Studien aus 2010 und 2016 auf der Basis der „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ aus dem Jahr 2007/2008 kann vorgenommen werden:

	2010	2016
Keine oder ungenügende Angaben	0 %	0%
Leistungsbeschreibung mangelhaft, wesentliche Angaben fehlen	4 %	1%
Leistungen unvollständig oder nicht eindeutig beschrieben	42 %	27%
Leistungen im Wesentlichen vollständig, aber nicht durchgehend konkret beschrieben	53 %	72%
Leistungsbeschreibungen entsprechen durchgängig den Mindestanforderungen	1 %	0%

Der Vergleich der Ergebnisse aus der Voruntersuchung 2010 und der aktuellen Analyse zeigt hinsichtlich der vorgefundenen Qualität der Leistungsbeschreibungen grundsätzlich zunächst eine positive Tendenz. Es lässt sich feststellen, dass der Anteil der mangelhaften und unvollständigen Leistungsbeschreibungen – wie schon 2010 im Vergleich zur IEMB-Studie aus dem Jahr 2006 – weiter rückläufig ist. Gleichzeitig lässt sich bei den im Wesentlichen vollständigen Leistungsbeschreibungen ein weiterer Anstieg um 15% verzeichnen. Im Vergleich der Studien 2006 und 2010 betrug hier die Zunahme allerdings noch fast 25%. Der Anteil der vollständig den Mindestanforderungen entsprechenden Leistungsbeschreibungen verringert sich demgegenüber von 1% (2010) auf 0% (2016), d. h. keine der aktuell untersuchten 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen erfüllt die Mindestanforderungen in Ihrer Gesamtheit zu über 80%.

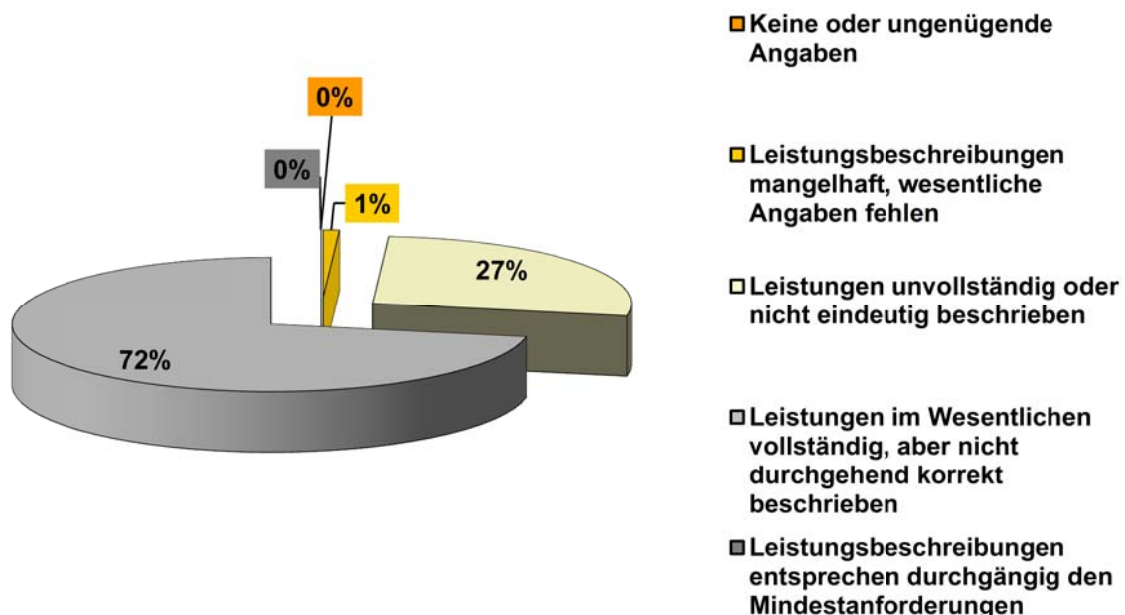


Grafik 40: Gesamtbewertung der Untersuchungen 2010 und 2016 im Vergleich

Noch mehr relativiert sich die positive Entwicklungstendenz, wenn man berücksichtigt, dass die festgestellte Qualitätszunahme vor allem auf diejenigen 44 Beschreibungen zurückzuführen ist, die zu 60,1 – 70% die Mindestanforderungen einhalten, nur 28 Beschreibungen erreichen einen Grad der Einhaltung der Mindestanforderungen von 70,1 – 80%. Selbst hier müssen Bauherren noch zu ca. 25% damit rechnen, dass sich für sie nachteilige und mit erheblichen Kostenrisiken verbundene Regelungen in den Bau- und Leistungsbeschreibungen finden.

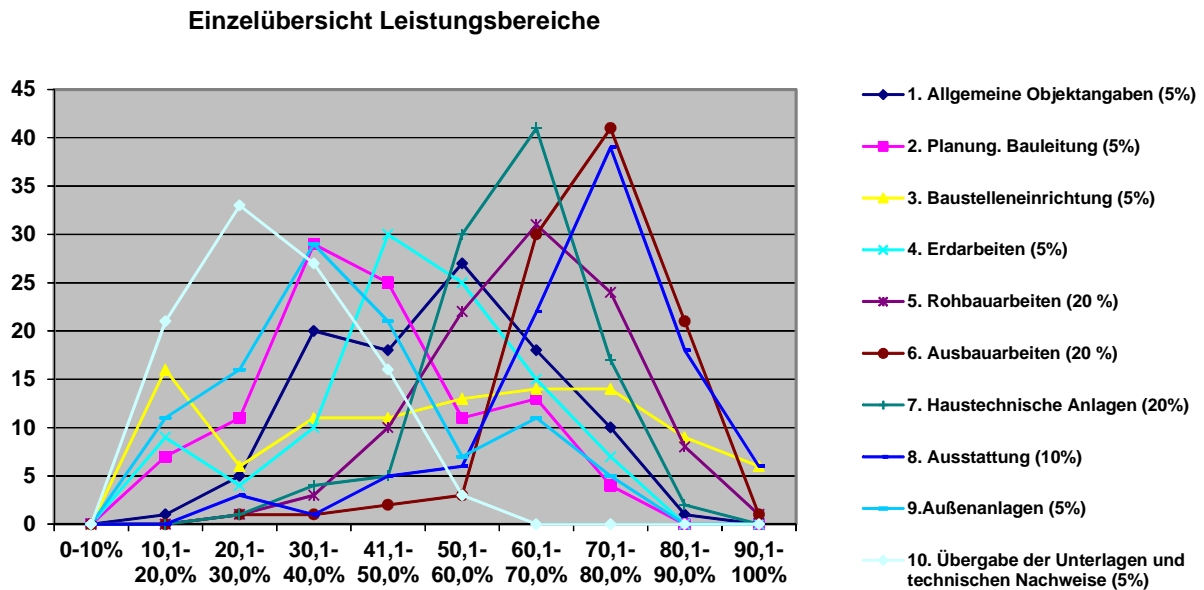
Die Untersuchungsergebnisse lassen daher keinesfalls den Schluss zu, dass mit der beschriebenen Entwicklung die auf dem Markt von den Unternehmen verwendeten Baubeschreibungen den Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen durchgängig gerecht werden. Die Betrachtung der einzelnen Leistungsbereiche zeigt deutlich, dass im Detail immer noch ein großer Handlungsbedarf besteht. Andererseits zeigt gerade der Anstieg derjenigen Beschreibungen, die nach 50,1 – 60% in der Voruntersuchung 2010 jetzt einen Einhaltungsgrad der Mindestanforderungen von 60,1 – 70% aufweisen, dass die Hausanbieter – nicht zuletzt aufgrund der bereits lang anhaltenden Bemühungen des Verbraucherschutzes – gewillt sind, an der Qualitätsverbesserung von Bau- und Leistungsbeschreibungen mitzuwirken. Dieser Umstand ist für die Bauherren positiv zu bewerten.

4.1 Prozentuale Verteilung der Gesamtbewertung der aktuellen Studie aus 2016



Grafik 41: Prozentuale Verteilung der Gesamtbewertung „Leistungsbeschreibungen“ 2016

4.2 Einzelübersicht der Leistungsbereiche



Grafik 42: Gesamtbewertung der Einzelkriterien „Leistungsbereiche“

Positiv hervorzuheben sind aus der Zusammenfassung der Gesamtbewertung die Bereiche „Ausstattung“, „Ausbauarbeiten“, „Allgemeine Objektangaben“ und mit gewissen Abstrichen auch „Haustechnische Anlagen“ und „Rohbau“. Diese sind zum größeren Teil als im Wesentlichen vollständig z.T. auch als durchgehend konkret beschrieben zu bewerten. Im Detail besteht jedoch auch in diesen Bereichen noch umfassender Verbesserungsbedarf, der - genau wie schon in der Voruntersuchung 2010 - z. B. in den Einzelbereichen „Erneuerbare Energien“, „Nutzung regenerativer Energien“ und „Schutz / Sicherheit bei Elektroanlagen“ aus der Bauherrensicht nach wie vor Anlass zu anhaltender Kritik gibt.

Negativ fallen auch in der aktuellen Analyse insbesondere die Bereiche „Übergabe der Unterlagen und technischen Nachweise“, „Planung, Bauleitung“ und „Baustelleneinrichtung“ sowie „Außenanlagen“ als überwiegend unzureichend beschrieben auf. In diese Bereiche fallen zahlreiche Aufgaben, die, sofern sie nicht fachlich und sachlich ordnungsgemäß geplant und ausgeführt werden, zu erheblichen Mängeln und Schäden führen können und insofern Mangel- und Schadenbeseitigungskosten in erheblicher Höhe nach sich ziehen. Beispielhaft seien hier die unzureichende Übergabe von Unterlagen und erforderlichen Nachweisen genannt, die auch aus rechtlicher Sicht eine erhebliche Relevanz für die Bauherren besitzen. Darüber hinaus besteht für Bauherren auch immer ein besonderes Kostenrisiko, wenn die Bau- und Leistungsbeschreibung zu bestimmten für die Durchführung eines Bauvorhabens notwendigen Leistungspositionen, wie z. B. Den Entsorgungsleitungen auf dem eigenen Grundstück keine Regelungen enthält und ggf. nicht einplante zusätzliche Kosten innerhalb der Realisierung des Bauvorhabens anfallen.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass die Angaben in den Bau- und Leistungsbeschreibungen in der Regel sowohl für kurz- und mittelfristige Investitionsentscheidungen als auch für die dauerhaften Kosten während der Nutzung eines Hauses die entscheidenden Aspekte für private Bauherren darstellen. Bereits geringe Abweichungen von Anforderungen, die Fördermittelgeber in Form von Krediten und Zuschüssen gewährt haben, können zu dem Erfordernis kostenintensiver Nachbesserungen führen oder ziehen Vertragsstreitigkeiten nach sich.

Darüber hinaus sind detaillierte Angaben für eine Prüfung und Qualitätskontrolle von Bauprojekten unerlässlich.

5 Bauherrenrisiken

Hinsichtlich der Risiken in Bau- und Leistungsbeschreibungen für private Bauherren und Erwerber lässt sich nach der neuerlichen Analyse zunächst grundlegend feststellen, dass sich der genaue Gegenstand der vertraglich vereinbarten Leistungen oftmals nicht nur aus dem als „Bau- und Leistungsbeschreibung“ deklarierten Schriftstück ergibt. Vielmehr ergeben sich die vollständigen Leistungsobliegenheiten auch aus der Komplexität von Bauvertrag, Bau- und Leistungsbeschreibung, individuellen Leistungs- und Nachtragsangeboten sowie etwaigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Hausanbieter. Der tatsächlich rechtswirksam vereinbarte Leistungsgegenstand ist für private Bauherren so schon ohne fachlichen Beistand kaum zu erfassen. Dies gilt um so mehr, wenn sich Widersprüche aus der Bau- und Leistungsbeschreibung und sonstigen vertraglichen Regelungen ergeben und keine vertragliche Vorrangregelung getroffen ist.

Dazu kommen dann noch die Risiken aus den immer noch vielfach unvollständigen und undetaillierten Bau- und Leistungsbeschreibungen, welche tabellarisch wie folgt dargestellt werden können.

Risiken aus unvollständigen und undetaillierten Bau- und Leistungsbeschreibungen	Beispiel:	Risiko: (Abkürzung)
Kostenrisiko	Der Bauherr geht nach der Baubeschreibung irrtümlicherweise davon aus, dass eine bestimmte Leistung Vertragsbestandteil ist. Der Bauherr kann den Umfang und die damit verbundenen Kosten einer von ihm zu erbringenden Leistung nicht absehen. <u>Folge:</u> Dem Bauherren entstehen zusätzliche nicht eingeplante Kosten.	K
Mangelnde Vergleichbarkeit unterschiedlicher Angebote	Es finden sich in der Baubeschreibung ungenaue Angaben zu Beschaffenheit und Qualität einzelner Bauteile oder Einzelleistungsbereiche. <u>Folge:</u> Der Bauherr kann nicht erkennen, welches von verschiedenen Angeboten für ihn im Preis-Leistungsverhältnis vorteilhaft ist.	V
Mängel und Schäden	Die Baubeschreibung ist zu einem Bauteil bzw. einem Einzelleistungsbereich ungenau und birgt die Gefahr einer ggf. unzureichenden Planung oder mangelhaften Bauausführung. <u>Folge:</u> Mängel und ggf. Folgeschäden am Bauwerk	M
Sonstiges Risiko	Der Bauherr setzt sich der Gefahr straf- oder zivilrechtlicher Verfolgung aus, weil er sich z.B. infolge einer ungenauen Baubeschreibung nicht ordnungsgemäß versichert oder die Baustelle nicht ordnungsgemäß abgesichert wird. <u>Folge:</u> z.B. Vermögensschäden	S

Tabelle 4: Bauherrenrisiken

Die nachfolgende Tabelle zeigt Beispiele ungenauer und undetaillierter Angaben aus den untersuchten Bau- und Leistungsbeschreibungen einschließlich der damit für die Bauherren verbundenen Risiken.

Formulierung in der Bau- und Leistungsbeschreibung	Risiko:
Allgemeine Angaben	
„Alle Häuser sind Energiesparhäuser nach ENEC 2009 oder besser.“	K + V
Planung, Bauleitung	
„Der Bauherr stellt die Unterlagen zum Baugrundstück bereit.“	M + K
„Es wird vom einem waagerechten Grundstück mit ausreichend tragfähigem Untergrund ausgegangen“	M + K
Gemäß Baugrunduntersuchung erforderliche Zusatzmaßnahmen, wie z. B. Sondergründung, Drainagen, Herstellung einer „weißen Wanne“ sowie Abdichtungen gegen nicht drückendes Wasser, aufstauendes Sickerwasser, drückendes Wasser oder Grundwasser müssen gesondert vergütet bzw. vereinbart werden.“	K + V
Die statische Berechnung der Gründung beruht auf einer angenommenen Bodenpressung von 200 kN/m ² . Bei abweichenden und ungeklärten Boden- und Grundwasserverhältnissen ist eine Baugrunduntersuchung erforderlich.“	M + K
„Sollte evtl. eine gesonderte Prüfstatik notwendig sein, trägt die Kosten dafür der Bauherr.“	K + V
Erforderliche Lagepläne sowie eventuell benötigte Baugrundgutachten sind vom Bauherren bereitzustellen.“	M + K + V
„Sollten Sie selbst oder regionale behördliche Vorschriften ein Bodengutachten verlangen, sind wir gerne bereit für dessen Erstellung ein Angebot zu unterbreiten.“	M + K
„Versicherung und sonstige Baunebenkosten sind vom Bauherren zu zahlen.“	K + V
„Sämtliche Architektenleistungen werden durch vertragliche Planungsabteilungen erbracht (Bauantragsplanung, Tragwerksplanung und -berechnung sowie Wärmeschutz, etc.) und werden gesondert verhandelt.“	K + V
„Ein Grundstücksentwässerungsplan kann als Zusatz vereinbart werden“	K + V
„Planangaben: Abweichungen von den angegebenen Maßen (Längen, Höhen, Flächen) bis zu 3% gelten als geringfügig.“	K
Baustelleneinrichtung	
„Der Bauherr sichert die Baustelle.“	K + S
„Entstehende Kosten für die Verkehrssicherung trägt der Auftraggeber.“	K + V
„Eine eventuelle Baustellensicherung (Bauzaun, Baugrube) ist nicht im Preis enthalten.“	K + S
„Baustrom und Bauwasseranschluss muss auf dem Grundstück vorhanden sein.“	K + V
„Ein Baustellen-WC wird zu Beginn der Bauarbeiten aufgestellt.“	K
„Die Kosten für die Baustelleneinrichtung trägt der Bauherr.“	K + V
„Der Bauherr ist verantwortlich für das Herrichten und Vorhalten einer Baustellenzufahrt.“	K + V

Formulierung in der Bau- und Leistungsbeschreibung	Risiko:
Baustelleneinrichtung	
„Im Verlauf der Bauarbeiten anfallende Baustoffreste verbleiben nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem Baugrundstück.“	K
Zur Feineinmessung des Baukörpers können wir für Sie ein amtlich zugelassenes Vermessungsbüro beauftragen.“	K + V
Erdarbeiten	
„Es wird Boden der Klasse 2 bis 5 mit einer Tragfähigkeit von mindestens 0,20 N/mm ² sowie ein ebenes Grundstück vorausgesetzt.“	M + K
„Nicht Leistungsumfang des AN sind folgende Leistungen: ... die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes für die erforderliche Gründung ...“	M + K
„Es ist Sache des Bauherrn einen nach Statik geeigneten Untergrund zu schaffen.“	M + K
„Kalkulationsgrundlage ist ein ebenes Gelände, Bodenklasse 1/3 und 4 gemäß DIN 18300 Ziff 2.2 mit einer Tragfähigkeit von mind. 0,20 N/mm ² . Alle zusätzlich anfallenden Arbeiten zur fachgerechten Vorbereitung des Untergrundes für die Bodenplatte sind Mehrkosten.“	K + V
„Sollte das vorhandene Aushubmaterial zur Verfüllung der Baugrube ungeeignet sein, unterbreiten wir Ihnen gerne ein Angebot für die Lieferung und Verfüllung mit geeignetem Material.“	K
„Der Leistungsumfang beinhaltet: Ausgehobener Boden als Verfüllung des Arbeitsraumes nach Fertigstellung des Kellermauerwerks einbauen ohne verdichten.“	M + K
Rohbauarbeiten	
„Zur äußeren Wasserabführung bauen wir – soweit erforderlich und baurechtlich zulässig – eine, in einer Filterschicht liegende Drainageleitung ein, die rings um den Baukörper geführt wird.“	K + V
„Eventuell anfallende Kosten für die Wasserhaltung während der Rohbauphase ... sind nicht im Leistungsumfang enthalten.“	K + V
„Leistungen des Bauherrn: Eventuell erforderliche Wasserhaltung und besondere Maßnahmen gegen drückendes oder aggressives Wasser ...“	K + V
„Alle vom Boden berührten Außenflächen der Umfassungswände müssen nach DIN 18195-4 gegen seitliche Feuchtigkeit abgedichtet werden, diese Sonderleistung kann optional angeboten werden.“	M + K + V
„Fundamente und Bodenplatte: Wir führen entweder eine stahlbewehrte Bodenplatte aus Beton C25/30 mit entsprechender Stärke oder Streifenfundamente bis 50 cm tief unter den tragenden Untergeschosswänden aus.“	K + V
„Das Außenmauerwerk wird aus Tonziegel, Ytong, Kalk-Sandstein in Ausführung entsprechender statischer Vorgaben errichtet.“	K + V
Ausbauarbeiten	
„Die Fallrohre werden aus Titanzink, Kunststoff oder Aluminium nach Wahl des AN ausgeführt.“	K + V
„Fensterbeschläge: Einhebel-Dreh-Kippbeschläge mit Pilzkopfverriegelungen an den aushebelrelevanten Punkten.“	K + V
„Die Haustür besteht aus Kunststoff weiß, ausgeführt als RAL-geprüftes 5-Kammersystem für optimale Wärmedämmung.“	V

Formulierung in der Bau- und Leistungsbeschreibung	Risiko:
Ausbauarbeiten	
„Enthalten ist eine Haustüre nach Wahl des Bauherrn mit einem Wertansatz von 6.000,00 € inkl. 19 % Mwst. (einschließlich Einbau).“	K + V
„Eine Innentreppe im Wert von 2.600,00 € inkl. Lieferung und Einbau ist Kalkulationsgrundlage.“	K + V
„Die Innentüren werden mit handelsüblichen Drückergarnituren ausgestattet.“	K + V
„Es werden Teppichböden aus dem Sortiment unserer Firma verlegt.“	V
Haustechnische Anlagen	
„Die Gaszuleitung zum Wärmeerzeuger bis zu einer max. Länge von 5 m ab Hauptabsperreinrichtung ist im Festpreis enthalten.“	K
„Nach Absprache mit dem Bauherren wird eine Außenzapfstelle installiert.“	K
„Heizung und Warmwasser: Vorgesehen ist ein Gaswärmerezeuger mit Brennwerttechnik und Dachabgassystem.“	K + V
„Heizung: ... Fußbodenheizung in allen Wohnräumen als Einkreissystem und Raumthermostatsteuerung ...“	K + V
„Ausführung der Abgasanlage für die Heizungsanlage gemäß den technischen Vorschriften und Erfordernissen.“	K + V
„Es wird eine moderne Gasheizung als Brennwertgerät eingebaut.“	K + V
„ ... verbaut wird eine Brennwert-Gastherme eines namhaften Herstellers ...“	K + V
Ausstattung	
„... verbaut werden verchromte Einhebelmischer in mittlerer Qualität.“	K + V
„... verbaut werden Sanitärobjekte in Standard weiß.“	K + V
„Es werden Sanitärobjekte aus dem Basisprogramm der Marken KADEWEI, DURAVIT oder gleichwertig ... verbaut ...“	K + V
„Sie können sich Sanitärkeramik und Mischbatterien bis zu einem Bruttomaterialwert von 2.050,00 € aussuchen.“	K + V
„ Die Verteilung der Stecker und Schalter erfolgt nach dem Rohbau durch den Bauherrn und den Elektriker, so dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.“	K + V
„Abhängig vom Haustyp ist die nach DIN erforderliche Anzahl von Stromkreisen vorgesehen ...“	K + V
Außenanlagen	
„Die Entwässerungsleitungen außerhalb des Gebäudes (bis zu 1 m) sind im Preis enthalten.“	K + V
„Es werden Regenwasser- und Abwasserleitungen bis 10 m Länge bis an einen vorhandenen Revisionsschacht auf dem Grundstück verlegt.“	K + V
„Bauherrenleistung: Anschluss der außerhalb des Gebäudes liegenden Schmutz- und Regenwasserleitungen an die öffentliche Kanalisation ...“	K + V
„Entwässerungsarbeiten: Herstellen der Entwässerungsleitungen für Abwasser innerhalb des Hausgrundrisses unter der Bodenplatte und der erforderlichen Entwässerungsleitungen für die Ableitung der Regenwasser entsprechend der bauseits zur Verfügung gestellten Entwässerungsplanung.“	K + V

Formulierung in der Bau- und Leistungsbeschreibung	Risiko:
Außenanlagen	
„Rohrleitungen außerhalb des Gebäudes werden vom AG auf Wunsch ausgeführt und gesondert berechnet.“	K + V
Unterlagen und technische Nachweise	
„Ihr Traumhaus wird optional mittels des „Blower-Door“-Tests auf Luftdichtheit geprüft, protokolliert und zertifiziert.“	K + V
„Sachverständige“ führen bei all unseren Bauvorhaben gemeinsam mit der Bauleitung und den Bauherren mehrere Baustellenbegehungen durch ...“	V
„Während der Bauphase werden alle Arbeiten dreimalig von einer Sachverständigenorganisation kontrolliert und begutachtet.“ (<i>Anm. der Verfasser dieses Berichtes: Gemeint ist hier wohl offensichtlich die Durchführung von 3 Audits ohne konkrete Nennung der Zeitpunkte im Bauablauf bzw. der zu prüfenden Gewerke, Fachfremde werden diese Formulierung i. d. R. missverstehen.</i>)	V
„Mit der Übergabe des Hauses erhalten unsere Bauherren eine umfangreiche Baudokumentation für Sicherheit auch nach Ende der Gewährleistungszeit ...“	V
„Damit wir allen Bauherren unseren Qualitätsstandard nicht nur versprechen – sondern auch garantieren können, lassen wir die Qualität des Bauwerks an zwei entscheidenden Abschnitten der Bauphase durch das Qualitätscontrolling des überwachen.“ (<i>Anm. der Verfasser dieses Berichtes: Eine umfassende Qualitätssicherung ist nach den Erfahrungen des BSB (vgl. dazu auch „Bauqualität beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern - Analyse baubegleitender Qualitätskontrollen unabhängiger Bauherrenberater des BSB“ aus dem Jahr 2015) mit 2 Audits kaum erreichbar.</i>)	K + M + V
Allgemein	
„In der Leistungsbeschreibung aufgeführte Leistungen und Ausstattungen können, soweit sie den Wert des Hauses nicht wesentlich beeinflussen, durch andere, gleichwertige ersetzt werden, wenn dies aufgrund der fortschreitenden Bautechnik oder nicht mehr beziehbarer Materialien geboten ist.“	K + V
„Die in dieser Bauleistungsbeschreibung genannten Fabrikate, Materialien und Einbauteile sind nur beispielhaft genannt und dienen zur Qualitätsorientierung. In der späteren Ausführung können Fabrikate, Materialien und Einbauteile anderer Hersteller unter Beachtung der Qualitätsanforderungen zur Ausführung kommen.“	K + V
„Bei Angaben von Herstellern und Produkten können gleichwertige Erzeugnisse anderer Hersteller zum Einsatz kommen.“	K + V
„Eigenleistungen lt. Baubeschreibung sind alle nicht beschriebenen Leistungen.“	K + V
„Der AN behält sich Änderungen in der Ausführung vor, wenn diese i. S. einer baugünstigen und technischen Fortentwicklung im Bau sind.“	K + V

Tabelle 5: Beispiele aus Bau- und Leistungsbeschreibungen

6 Zusammenfassung

Das Ergebnis dieser Untersuchung verdeutlicht, dass ein Großteil der vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibungen die Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen in mehr oder minder erheblichem Umfang nicht erfüllt. Vielfach sind für die Fertigstellung eines konkreten Bauvorhabens erforderliche Leistungen nicht erwähnt oder ungenügend beschrieben. Gleichzeitig wird nicht transparent genug dargestellt, welche Leistungen im Detail vom Bauherren erwartet werden bzw. „bauseitig“ zu erbringen sind. Darüber hinaus sind etliche Leistungsbeschreibungen vom Umfang her so knapp und allgemein formuliert, dass sie keinen genauen Rückschluss auf einzelne verwendete Materialien oder die Leistung einzelner Bauteile und damit auf die Qualität des gesamten Bauvorhabens zulassen. Dies erschwert die Vergleichbarkeit der Angebote verschiedener Hausanbieter für Bauherren in erheblichem Maße.

Vergleicht man die aktuellen Untersuchungsergebnisse mit denen der Voruntersuchung 2010 sowie der Untersuchung des IEMB aus dem Jahr 2006 lässt sich insgesamt eine kontinuierliche, leicht positive Tendenz hin zur „Mehrerfüllung“ der Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen feststellen. In den Einzelbereichen ist diese Entwicklung allerdings nicht durchgängig feststellbar, teilweise finden sich sogar Verschlechterungen gegenüber der Voruntersuchung 2010.

Das grundsätzlich positive Untersuchungsergebnis relativiert sich zudem noch weiter, wenn man berücksichtigt, dass die generelle Qualitätszunahme vor allem auf diejenigen 44 Beschreibungen zurückzuführen ist, die zu 60,1 – 70% die Mindestanforderungen einhalten und insofern nur knapp den Bereich „im Wesentlichen vollständig“ erreichen. Lediglich 28 Beschreibungen erreichen einen Grad der Einhaltung der Mindestanforderungen von 70,1 – 80%. Selbst hier müssen Bauherren noch zu durchschnittlich ca. 25% damit rechnen, dass sich für sie nachteilige und mit erheblichen Kosten- und Qualitätsrisiken verbundenen Regelungen in den Bau- und Leistungsbeschreibungen finden.

Positiv hervorzuheben sind aus der Zusammenfassung der Gesamtbewertung die Bereiche „Ausstattung“, „Ausbauarbeiten“, „Allgemeine Objektangaben“ und mit gewissen Abstrichen auch „Haustechnische Anlagen“ und „Rohbau“. Diese sind zum größeren Teil als im Wesentlichen vollständig, z.T. auch als durchgehend konkret beschrieben zu bewerten.

Negativ fallen in Übereinstimmung mit der Voruntersuchung 2010 die Bereiche „Übergabe der Unterlagen und technischen Nachweise“, „Planung, Bauleitung“ und „Baustelleneinrichtung“ sowie „Außenanlagen“ als überwiegend unzureichend beschrieben auf.

Insgesamt ist zu unterstellen, dass die vorhandenen Bewertungsinstrumente zu Bau- und Leistungsbeschreibungen sowohl den Verbrauchern (Bauherren) als auch den Hausanbietern (Ersteller der Bau- und Leistungsbeschreibungen) weiterhin eine Hilfe sind. Es ist in diesem Zusammenhang die Frage zu stellen, ob diese nicht weiterentwickelt werden sollten.

Das Ziel, ein vertragskonformes, schadenfreies, nachhaltiges Bauergebnis von hoher Qualität in einem kalkulierten Kostenrahmen zu bewirken, sollte bei allem Bemühen oberste Priorität haben. Detaillierte und umfassende Bau- und Leistungsbeschreibungen verringern in diesem Sinne das Vertrags- und Kostenrisiko sowohl von Bauherren als auch von Hausanbietern. Sie sind deshalb auch gesamtwirtschaftlich sinnvoll.

Mit Hinblick auf die vorgefundene Qualität der untersuchten 100 Bau- und Leistungsbeschreibungen verbleibt ein deutlicher Spielraum für Verbesserungen. Der Fortgang des aktuell laufenden Gesetzgebungsverfahrens zur Festlegung von Mindestanforderungen an Baubeschreibungen bleibt abzuwarten. Unabhängig davon ist absehbar, dass der Nutzung von unabhängiger Beratung zur Bewertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen durch Bauherren weiterhin eine wichtige Rolle zukommen wird.

Die Verfasser
Institut für Bauforschung e. V.
Hannover, 15.06.2016

.....
HERAUSGEBER:

Bauherren-Schutzbund e.V.

Gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation

Kleine Alexanderstraße 9/10 · 10178 Berlin

www.bsb-ev.de
.....

Bauherren
Schutz
Bund
e.V.

