

Bauteilbeschreibungen im Bauträgervertrag – Empfehlungen zur Formulierung einer Baubeschreibung (2013)

Forschungsarbeit SF – 10.08.18.7 – 11.10 / II 3 – F20 – 10 – 1 – 096
Gefördert mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau
des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn
Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt bei den Autoren

Bearbeitet durch: AIBAU · Aachener Institut für Bauschadensforschung u. angewandte Bauphysik,
gem. GmbH, Aachen

Projektleiter: Prof. Dr.-Ing. Rainer Oswald

Autoren: Dipl.-Ing. Ruth Abel
Prof. Dr.-Ing. Rainer Oswald
Dipl.-Ing. Martin Oswald, M.Eng.
Dipl.-Ing. Ralf Spilker
Dipl.-Ing. Klaus Wilmes
Dipl.-Ing. Matthias Zöller

1. Kurzbericht

1.1 Ziel der Forschungsaufgabe

Wohngebäude werden häufig durch Bauträger erstellt. Der zukünftige Eigentümer ist daher im Gegensatz zur traditionellen Bauwerkserrichtung nur noch sehr begrenzt oder gar nicht in die einzelnen Schritte der Errichtung des Gebäudes eingebunden. Er bestellt bzw. kauft eine meist – mit Ausnahme definierter Eigenleistungen – „schlüselfertige“ Immobilie.

Die Beschaffenheit solcher Objekte wird vorab oft in einem Exposé beschrieben. Die vertraglich geschuldete Beschaffenheit der Objekte wird dann in der Regel zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Baubeschreibung und -pläne (meist die Bauantragspläne) definiert. Sie sind Bestandteil des Bauträgervertrags. Erhebliche inhaltliche Abweichungen zwischen Prospekt und Vertrag bedürfen der Klarstellung.

Die Bauleistung wird in der Regel auf der Grundlage einer Baubeschreibung abgewickelt, die vom Bauträger erstellt wird.

Die vorliegende Arbeit basiert im Wesentlichen auf dem Bericht „Bauteilbeschreibungen im Bauträgervertrag – Empfehlungen zur Formulierung einer Baubeschreibung“ aus dem Jahr 2008. Seit

Erstellung des Berichtes ist durch eine Vielzahl von Änderungen in den technischen Regelwerken eine vollständige Überarbeitung und Anpassung zwingend erforderlich geworden. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde außerdem das Thema „Planunterlagen“ vollständig neu aufgearbeitet und inhaltlich wesentlich ergänzt. Herausgearbeitet wurden dabei Mindeststandards für die Planunterlagen als Bestandteil des Bauträgervertrages.

Ein Themenschwerpunkt befasst sich mit dem notwendigen Inhalt der Baubeschreibung. Es wird ausgeführt, dass der sinnvolle Detailliertheitsgrad nicht unproblematisch ist, da bei Vertragsabschluss das Bauwerk in der Regel noch nicht realisiert ist und insofern bei der Herstellung noch ein gewisser Spielraum für Alternativlösungen offen bleiben sollte.

Die Streitigkeiten bei Abweichungen vom Vertragstext nehmen tendenziell zu. Einerseits führen unnötig genaue Angaben in Baubeschreibungen zu Auseinandersetzungen, die vermeidbar gewesen wären, wenn die Beschreibung offener formuliert worden wäre. Andererseits reicht selbstverständlich eine zu globale Festlegung („ein Stück Haus“) ebenfalls nicht aus, da dann der Vertrag nicht transparent und überprüfbar ist.

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die Bauteile eines Objekts durch möglichst eindeutige Vereinbarungen so genau zu beschreiben, dass einerseits die zu erwartenden wichtigen Eigenschaften bei Vertragsabschluss transparent sind. Andererseits aber ein für individuell errichtete Werkleistungen sinnvoller Spielraum für alternative Lösungen gelassen wird. Damit sollen spätere Streitigkeiten über die vereinbarte Beschaffenheit des Bauwerks vermieden werden.

Die Forschungsarbeit stellt eine den aktuellen Regelwerken angepasste Anleitung zur Erstellung von Baubeschreibungen dar. Um den am Bau Beteiligten eine möglichst praxisnahe und übersichtliche Orientierungshilfe zu geben, wird die Bauteilbeschreibung in Tabellenform abgehandelt. Der Anwender kann in Kommentaren nachlesen, zu welchen Merkmalen oder Bauteilen Angaben erforderlich bzw. nicht erforderlich sind. Darüber hinaus werden Textbeispiele für Bauteilbeschreibungen gegeben und es wird beispielhaft ausgeführt, wie übliche Ausführungen bzw. gehobene Ausführungen des Bauteils beschaffen sein können.

In der Arbeit werden alle Arten von Immobilien behandelt, die durch Bauträgerverträge veräußert werden, d. h. sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

1.2 Vorgehensweise

Die vorliegende Forschungsarbeit basiert auf dem im Jahre 2008 vorgelegten Bericht „Bauteilbeschreibungen im Bauträgervertrag – Empfehlungen zur Formulierung einer Baubeschreibung“ [Al-

Bau 2008]. Die Arbeit wurde entsprechend dem aktuellen Stand der technischen Regelwerke in Normen, Richtlinien und Merkblättern angepasst.

Das Kapitel Planunterlagen wurde vollständig überarbeitet und enthält nun eine Zusammenstellung der sinnvollen Inhalte und der äußeren Form der Planunterlagen. Damit soll ein Mindeststandard für die Planunterlagen in Baubeschreibungen geschaffen werden.

1.3 Detailliertheitsgrad von Baubeschreibungen

Eine große Gruppe von gerichtlichen Auseinandersetzungen im Baubereich betrifft reine Mangelstreitigkeiten, ohne dass ein Bauschaden vorliegt oder zu befürchten wäre. Es wird darüber gestritten, ob die erworbene Immobilie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften aufweist und wie Abweichungen zu bewerten sind. Angesichts einer zunehmenden Tendenz, selbst über marginale Vertragsverletzungen ausgiebig zu prozessieren, sollten solche Streitigkeiten vermieden werden. Das Problem ist brisant, da solche Auseinandersetzungen vermehrt zum Anlass genommen werden, Zahlungen zurückzuhalten. Insolvenzen seriöser Unternehmen sind die Folge. Allerdings schützen sehr detaillierte Baubeschreibungen auch nicht vor unseriösen Geschäftspraktiken einiger Bauträger.

Die vertraglich geschuldete Beschaffenheit schlüsselfertiger Immobilien wird in der Regel durch eine Baubeschreibung und -pläne definiert, die Bestandteil des Baubetreuungs- oder Kaufvertrags sind. Es sollte durch eine möglichst unmissverständliche Vereinbarung bei Vertragsabschluss vermieden werden, dass später über die geschuldete Beschaffenheit des Bauwerks gestritten wird. Es geht darum, hinreichend genau zu definieren, wie das Objekt beschaffen sein soll. Abweichungen von diesem Sollzustand sind gemäß § 633 BGB [BGB] grundsätzlich als Mangel zu bezeichnen.

Der Detailliertheitsgrad einer Baubeschreibung orientiert sich an folgenden Punkten:

- Die Beschreibung muss so genau sein, dass die den Besteller üblicherweise interessierenden Eigenschaften transparent sind.
- Genauere Angaben sind notwendig, wenn die übliche Beschaffenheit oder die gewöhnliche Verwendung erfahrungsgemäß umstritten ist und wenn auch die dazu vorliegenden Regelwerke ungenau oder ebenfalls umstritten sind.
- Festlegungen sind außerdem erforderlich, wenn verschiedene Qualitätsniveaus im Hinblick auf die Bauteileigenschaften üblich sind.
- Im Hinblick auf Ausstattungsdetails, die nicht durch Regelwerke definiert sind, und immer dann, wenn spezielle Eigenschaften unbedingt gewünscht werden (zugesicherte Eigenschaften), sind

vertragliche Festlegungen im Sinne einer „verbindlichen Beschaffenheitsvereinbarung“ notwendig.

- Da zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Bauträgervertrages die Planung des Gebäudes noch nicht abgeschlossen ist, sollte das vertraglich konkret Vereinbarte auf ein sinnvolles Maß reduziert werden.
- Besonders kostengünstige und wirtschaftliche Lösungen von Bauaufgaben werden erreicht, wenn nur die wesentlichen Funktionen eines Bauteils beschrieben werden, anstelle einer sehr frühen Festlegung auf ein Material oder Fabrikat.
- Sofern dem keine ausdrücklichen Erwerberwünsche entgegenstehen, sollte die Bauteilbeschreibung offen für „gleichwertige“ Alternativlösungen sein. Dazu sollten Formulierungen verwendet werden, die auch der BGH-Rechtsprechung Genüge tun.
- Unklarheiten durch zu allgemein gefasste Baubeschreibungen gehen zu Lasten des Bauträgers. Bei der Formulierung von Baubeschreibungen ist demnach zur Streitvermeidung der richtige Mittelweg zwischen einer zu genauen und einer zu ungenauen Beschreibung zu suchen.

1.4 Bauteilbeschreibungen in Tabellenform

Um den am Bau Beteiligten eine möglichst praxisnahe und übersichtliche Orientierungshilfe zu geben, wird die Bauteilbeschreibung in Tabellenform abgehandelt. In Kommentaren wird erläutert, zu welchen Merkmalen oder Bauteilen Angaben erforderlich sind und zu welchen nicht. Darüber hinaus werden Textbeispiele zur üblichen Ausführung und solche zu einem gehobenen Niveau vorgeschlagen.

Abschließend wird am Beispiel einer Eigentumswohnung und eines Reihenhauses die praktische Anwendung der Vorschläge demonstriert.

1.5 Weiterer Einsatz der Untersuchungsergebnisse

Ziel der Arbeit ist es, unmittelbar auf die Praxis der Formulierungen von Baubeschreibungen streitvermindernd und damit im Endeffekt ressourcenschonend und nachhaltigkeitsfördernd einzuwirken.

Im Bericht werden alle Bauteile des üblichen Wohnhaushochbaus angesprochen und es werden Vorschläge formuliert.

Eine arbeitstechnisch einfache, kostengünstige Berücksichtigung der Vorschläge bei der praktischen Erstellung von Baubeschreibungen wird nur erreichbar sein, wenn weiter das Endergebnis

dieses Berichts in digitaler Form so aufbereitet wird, dass die Formulierungsvorschläge in anwendungsfreundliche Software umgearbeitet werden. Dazu stehen entsprechende Arbeiten noch aus.

Im Endeffekt erhoffen sich die Verfasser mit der Vorlage dieses Berichts eine deutliche Verminderung des Streits um die vereinbarte Beschaffenheit von Werkleistungen. Eine solche Streitvermeidung stellt auch einen unmittelbaren Beitrag zur sinnvollen Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit dar.