



**Die Baubeschreibung**  
ein ungeliebtes Thema der Architekten  
und Ingenieure

**Rainer Wanninger**

**IBB**

INSTITUT FÜR  
BAUWIRTSCHAFT UND  
BAUBETRIEB



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
BRAUNSCHWEIG

UNIV.-PROF. DR.-ING.  
R. WANNINGER

SCHLEINIZSTR. 23 A  
38106 BRAUNSCHWEIG

FON 0531 391-3174  
FAX 0531 391-5953

[ibb@tu-bs.de](mailto:ibb@tu-bs.de)  
[www.ibb.tu-bs.de](http://www.ibb.tu-bs.de)

**Veröffentlichung**

Braunschweig Juni 2007

Beim nachfolgenden Dokument handelt es sich um die Einreichungsfassung des Beitrags:

**Wanninger, Rainer: Die Baubeschreibung - ein ungeliebtes Thema der Architekten und Ingenieure. In: Hasselmann, Willi ; Kalusche, Wolfdietrich (Hrsg.): Die Bauwirtschaft als Terra Incognita Aedificatoris : Festschrift zum 80. Geburtstag von Professor Dr. Karlheinz Pfarr. Berlin : DVP-Verlag (2007), S. 109-112**

Auf ggf. bestehende Unterschiede infolge redaktioneller Überarbeitung der Einreichungsfassung wird hingewiesen.

# 1 Die Baubeschreibung – ein ungeliebtes Thema der Architekten und Ingenieure

Selten sind sich Baupraktiker so einig wie beim Lamentieren über die Feststellung, dass auf dem Markt die Qualität der Leistungsbeschreibungen in den letzten Jahren, vielleicht auch Jahrzehnten, immer mehr nachgelassen hat. Dabei besteht berufsbildübergreifend Einigkeit darin, dass eine qualitativ den Anforderungen genügende Leistungsbeschreibung eine notwendige - allerdings nicht hinreichende - Voraussetzung dafür ist, Bauleistungen nach den Vorstellungen der Bauherrn, Planer und Ausschreibenden entstehen zu lassen. Die Gründe für die Unzufriedenheit sind vielfältig und haben sicherlich auch mit dem langjährigen Zustand der Baubranche zu tun. Vielfach sind diejenigen, die sich über unzureichende Leistungsbeschreibungen beklagen - wie z. B. Generalunternehmer - ihrerseits nicht sehr viel besser, wenn es darum geht, Leistungsbeschreibungen für die Anfrage von Nachunternehmerleistungen zu verfassen.

Sehr häufig ist das Interesse ausschließlich auf das Leistungsverzeichnis fokussiert, gegebenenfalls auch noch auf die so überaus beliebten „Vorbemerkungen“. So ist in der Zunft der Ausschreibenden der Irrglaube weit verbreitet, in geschickt gestalteten Vorbemerkungen Leistungspflichten des Bieters bzw. künftigen Auftragnehmers verstecken zu können, um damit „preisgünstigere“ Ausschreibungsergebnisse zu erhalten. Hierauf möchte ich an dieser Stelle nicht eingehen. Mögen sich die Juristen dieses Themas annehmen.

Ein Bestandteil der Leistungsbeschreibung ist die „Baubeschreibung“. So sagt auch die VOB/A in § 9 Abs. 11: *„Die Leistung soll in der Regel durch eine allgemeine Darstellung der Bauaufgabe (Baubeschreibung) und ein in Teilleistungen gegliedertes Leistungsverzeichnis beschrieben werden.“* Und im Vergabehandbuch des Bundes für den Hochbau (VHB) heißt es: *„Die gedankliche Vorwegnahme der Herstellung des Werkes ist hierzu unerlässlich.“* Wohl wissend, dass das Marktsegment der privaten Auftraggeber hieran nicht gehalten ist, so ist dennoch festzustellen, dass auch dort teilweise umfassende Baubeschreibungen geschaffen werden.

Um diese Baubeschreibungen soll es hier gehen. Ihre Qualität ist sehr oft unerträglich niedrig, ihr Inhalt teilweise banal und ihre sprachliche Gestaltung Mitleid erregend. Warum ist das so? Wissen die Verfasser nicht, welchen Stellenwert diese textlichen Bausteine für die baupraktische und vertragliche Umsetzung ihrer architektonisch-bautechnischen Ziele haben? Man muss annehmen, dass dies so ist.

Im bereits zitierten VHB findet sich auch eine weitere Präzisierung der Baubeschreibung: *„In der Baubeschreibung sind die Angaben zu machen, die zum Verständnis der Bauaufgabe und zur Preisermittlung erforderlich sind und die sich nicht aus der Beschreibung der einzelnen Teilleistungen unmittelbar ergeben.“* Es folgen dann einige Beispiele für solche Angaben, so z. B. *„Zweck, Art und Nutzung des Bauwerks“*, aber auch *„ausgeführte Vorarbeiten und Leistungen“* und *„gleichzeitig laufende Arbeiten“*. Während letztere Angaben deutlich erkennbar die Aufgabe haben,

Informationen zur Preisbildung zu liefern, ist dies bei „*Zweck, Art und Nutzung*“ weniger offenkundig.

Um die Bedeutung der Angaben zu „*Zweck, Art und Nutzung*“ richtig einschätzen zu können, ist ein kleiner gedanklicher Umweg hilfreich. Dieser soll über den Mangelbegriff nach der Schuldrechtsmodernisierung vom 01.01.2002 führen. Stärker als im alten Recht wird dort auf den subjektiven Mangelbegriff abgestellt: Das geschuldete Werk muss die „*vereinbarte Beschaffenheit*“ aufweisen, um mangelfrei zu sein. Diese Beschaffenheit ergibt sich im Allgemeinen aus der Leistungsbeschreibung, und zwar dort vorwiegend aus dem Leistungsverzeichnis oder aus dem Leistungsprogramm (häufig auch als Funktionale Leistungsbeschreibung bezeichnet).

Nur wenn eine solche Beschaffenheit nicht vereinbart ist, kann und muss auf andere Aspekte abgestellt werden. Ein Werk ist demnach mangelfrei, wenn es „*sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet*.“ Lässt sich auch diese Eignung nicht bestimmen, ist zu prüfen, ob sich das Werk „*für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann*.“

Woraus ergibt sich die „*vereinbarte Beschaffenheit*“ (erste Stufe des Mangelbegriffs)? Aus der Leistungsbeschreibung! Woraus aber ergibt sich die „*nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung*“ (zweite Stufe) bzw. die „*gewöhnliche Verwendung*“ (dritte Stufe)?

Nur wenigen Verfassern von Baubeschreibungen dürfte bewusst sein, dass sich diese Informationen ausschließlich aus der Baubeschreibung ergeben. Mit der lieblos hingeworfenen - und im Büro häufig dem Praktikanten überlassenen - Baubeschreibung wird die zweite Verteidigungslinie aufgebaut für den Fall, dass sich eine vereinbarte Beschaffenheit aus dem Leistungsverzeichnis nicht herausdestillieren lässt.

Warum wird der Baubeschreibung als Rückfalllösung für die Konstellation eines unklaren oder unscharfen Leistungsverzeichnisses nicht mehr Aufmerksamkeit gewidmet? Sind unsere Planenden und Ausschreibenden etwa tatsächlich davon überzeugt, perfekte Leistungsverzeichnisse mit eindeutiger Definition der „*vereinbarten Beschaffenheit*“ zu liefern?

Es könnte ein Gegenargument geben: Auch der Unternehmer ist - im Sinne der VOB/B § 4 Nr. 3 - verpflichtet, in bestimmten Situation Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung mitzuteilen. Diese Bedenken können begründet sein in (ggf. nur vermeintlichen) Lücken oder Fehlern einer positionsweisen Leistungsbeschreibung, aber eben auch in einer tatsächlichen oder vermeintlichen Nicht-Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung oder für die gewöhnliche Verwendung.

Nun entspricht es der Erfahrung beim Bauen, dass Bedenkenanmeldungen von Unternehmern selten auf Begeisterung der Planer stoßen. Diese sind auch nur selten davon zu überzeugen, dass die Anmeldung von Bedenken eine Schutzfunktion für den Bauherrn hat und diesen vor Planungs- bzw. Ausschreibungsfehlern schützen soll, letztlich also für den Planer und Ausschreibenden die Funktion einer Risikominderung erfüllt: der Bedenken anmeldende Unternehmer als Schutz für den Planer vor Haftungsansprüchen!

Sollte tatsächlich unter Ausschreibenden die Überzeugung verbreitet sein, man solle dem Unternehmer nicht allzu viele Gelegenheiten geben, Bedenken anzumelden, wenn das Bauwerk „*sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung*“ oder „*für die gewöhnliche Verwendung*“ nicht eignet, indem man die „*vorausgesetzte Verwendung*“ oder „*gewöhnliche Verwendung*“ gar nicht erst dokumentiert, so wäre dies nicht nur eine Fehlinterpretation zum eigenen Schaden, sondern auch ein arger Verstoß gegen das begrifflich so strapazierte treuhänderische Verhältnis der Planer zum Bauherrn.

Nehmen wir einmal, dass Letzteres eine böartige Unterstellung ist: Warum geben Baubeschreibungen so wenige Informationen zur „*Verwendung*“, sei es „*vorausgesetzte*“ oder „*gewöhnliche*“? Ist die Verwendung immer so klar und eindeutig, dass ihre Festlegung in der Baubeschreibung überflüssig ist? Oder liegt es an Unkenntnis der Ausschreibenden?

Nach meiner Erkenntnis aus einer Vielzahl von Konflikten beim Bauen bin ich der Überzeugung, dass die Ausschreibenden um diese Zusammenhänge nur in den seltensten Fällen wissen. Und im Übrigen: Leistungsbeschreibungen zählen nur selten zum Lehrstoff unserer Fakultäten, sei es Architektur oder auch Bauingenieurwesen. Abgehobener Entwurf bei den einen und Verwissenschaftlichung der Zahlenakrobatik bei den anderen vernebeln das Bewusstsein für die Bedürfnisse der Praxis.