

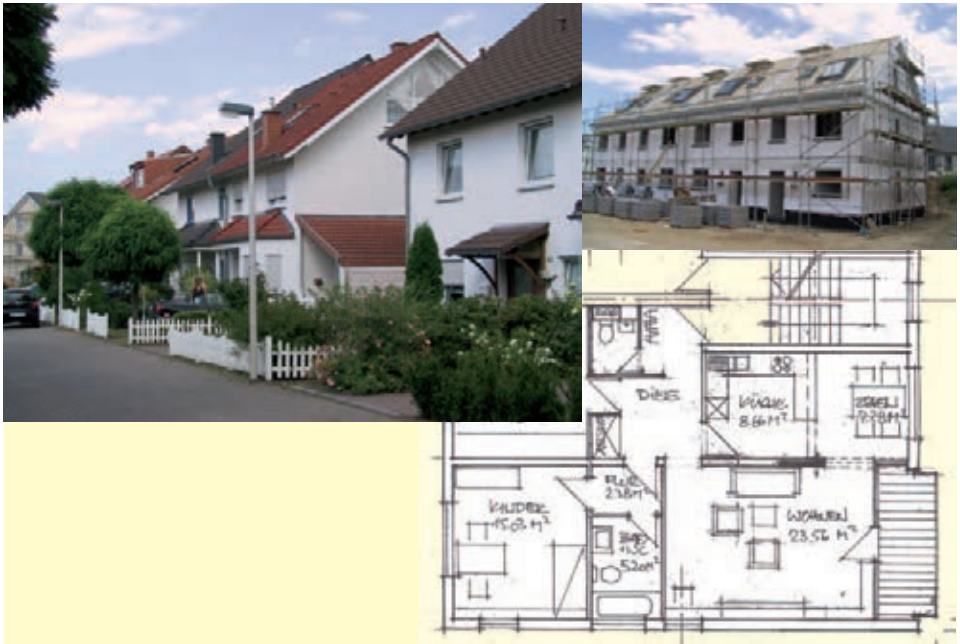


Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Initiative  
**kostengünstig  
qualitätsbewusst  
Bauen**  
umweltgerecht  
innovativ  
bezahlbar

## Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser



# Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser

# Impressum

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Herausgeber:         | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bearbeitung:         | Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ in Zusammenarbeit mit dem Bauherren-Schutzbund, der Bundesarchitektenkammer, dem Bundesverband Deutscher Fertigbau, der Eigentümer-schutz-Gemeinschaft Haus & Grund, dem Verband Privater Bauherren und dem Verbraucherzentrale Bundesverband                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Satz und Gestaltung: | Rita Westerholt, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung<br>Doris Meyer, IEMB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fotos:               | Bernd Pickahn, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung;<br>Seite 12, Verband der Privaten Bausparkassen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Druck:               | Dienstleistungszentrum Druck, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stand:               | Mai 2007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bezug:               | Geschäftsstelle der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung<br>Deichmanns Aue 31-37<br>53179 Bonn<br>E-Mail: <a href="mailto:guenstig.bauen@bbr.bund.de">guenstig.bauen@bbr.bund.de</a><br><br>Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ beim Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V. an der TU Berlin (IEMB)<br>Salzufer 14<br>10587 Berlin<br><a href="http://www.kompetenzzentrum-iemb.de">www.kompetenzzentrum-iemb.de</a><br>E-Mail: <a href="mailto:kompetenz@iemb.de">kompetenz@iemb.de</a> |

# Grußwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist in der Bevölkerung nach wie vor ungebrochen. Zahlreiche Familien entscheiden sich alljährlich für Wohneigentum. Deshalb wird die Bundesregierung die Wohneigentumsbildung auch in Zukunft nachhaltig unterstützen.

Wenn Sie zum Kreis derer gehören, die ein Haus bauen oder kaufen möchten, dann stimmen Sie mir sicherlich zu, wenn ich sage: Das ist eine Entscheidung, die das weitere Leben maßgeblich beeinflusst. Ein immenser Fragenkomplex rund um die gewünschte Immobilie ist zu beantworten – von der Standortwahl über das Objekt bis hin zur Finanzierung. Dabei gilt es, Funktionalität, Umweltverhalten und Wirtschaftlichkeit einer Immobilie über den gesamten Lebenszyklus zu betrachten. Für eine Immobilie bedeutet dies, die Kosten der Anschaffung und der Nutzung ebenso zu bedenken wie die sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzungsansprüche. Entscheidungen darüber sind bereits in einer frühen Planungsphase notwendig.

Oftmals bieten die in Bauverträgen enthaltenen Bau- und Leistungsbeschreibungen Anlass zur Kritik. Um möglichen Streitigkeiten und überzogenen Kostenplänen vorzubeugen, wurden deshalb im Rahmen der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Kooperation mit den Partnerverbänden bereits im Jahr 2003 „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ veröffentlicht. Nach nunmehr vier Jahren war es an der Zeit, den privaten Bauinteressierten und Bauwilligen eine überarbeitete Fassung zur Verfügung zu stellen. Die Aktualisierung der mindestens erforderlichen Angaben zu einem Bauvorhaben folgt nun auch Ansprüchen nach umweltgerechtem sowie innovativem Bauen. Gleichzeitig sind Hinweise auf weiterführende Beratungsangebote und Informationen zu ausgewählten Themenschwerpunkten - darunter zum energieeffizienten, barrierearmen, gesunden Bauen - ergänzt worden. Ziel ist es, Ihnen mit dieser Broschüre eine Orientierungshilfe für die Aussagekraft von Bau- und Leistungsbeschreibungen zu geben.

Angesichts der Komplexität aller zu bewältigenden Themen sollten Sie immer fachlichen Rat in Anspruch nehmen. Falls Sie in absehbarer Zeit eine Immobilie bauen oder kaufen sollten, wünscht Ihnen dabei Erfolg und viel Freude im eigenen Heim

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karin Roth'.

Karin Roth

Parlamentarische Staatssekretärin beim  
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

# Inhaltsverzeichnis

Übersicht über die mindestens erforderlichen Angaben zu einem Bauvorhaben

1. Einleitung
2. Planung und Bauleitung
3. Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben
4. Herrichten des Grundstücks, Baustelleneinrichtung
5. Beschreibung der Baukonstruktion
6. Beschreibung der haustechnischen Anlagen
7. Außenanlagen
8. Abnahmen und technische Nachweise
9. Entscheidungen vor einem Erwerb
10. Beratungsangebote und Informationen

# 1. Einleitung

Die Partner der **Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“** betrachten es als ein wichtiges Anliegen, durch die Erhöhung der Markttransparenz bei Hausangeboten den Verbraucherschutz beim Hausbau zu stärken.

Die **Mindestanforderungen für Bau- und Leistungsbeschreibungen** sind eine wichtige Verbraucherinformation für private Bauherren und Erwerber. Diese Mindestanforderungen unterstützen die Zielstellung, in zukünftigen Bau- und Leistungsbeschreibungen den Umfang der Leistungen, Planung und Bauausführung, Art und Qualität der Baustoffe und Materialien sowie den technischen Ausstattungsgrad eindeutig zu beschreiben, und dabei umwelt- und gesundheitsbezogene Aspekte einzubeziehen.

Die beschriebenen Leistungen müssen selbstverständlich den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die **Mindestanforderungen für Bau- und Leistungsbeschreibungen** können für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern verwendet werden

- unabhängig von der Bauweise und Ausbaustufe (mit und ohne Keller, schlüsselfertig oder Ausbauhaus).

Damit wird der Vergleich von Hausangeboten verschiedener Anbieter - gleich ob Generalunternehmer, Generalübernehmer oder Bauträger - unterstützt.

Das Ergebnis beschreibt die Aussagekraft der Bau- und Leistungsbeschreibung, trifft jedoch keine Aussagen zur Qualität und Beschaffenheit des angebotenen Gebäudes.

Für Hausanbieter tragen die **Mindestanforderungen für Bau- und Leistungsbeschreibungen** empfehlenden Charakter. Den Unternehmer- und Fachverbänden wird vorgeschlagen, ihren Mitgliedsunternehmen die Anwendung der Mindestanforderungen für Bau- und Leistungsbeschreibungen zu empfehlen.

## 2. Planung und Bauleitung

Angaben zu den Planungsleistungen (nach HOAI <sup>1)</sup>), die Bestandteil des Angebots sind und damit vom Anbieter erbracht werden sowie detaillierte Darstellung der vom Erwerber zu erbringenden Leistungsteile.

- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und spezielle Regelwerke, sowie ggf. Abweichungen sollten als Vertragsgrundlagen vereinbart werden.

<sup>1)</sup> Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Zu den Planungsleistungen zählen dabei insbesondere:

### Amtlicher Lageplan

- Erstellen eines Lageplans mit Hinweisen auf rechtliche Gegebenheiten und Beschränkung durch eine amtliche Vermessungsstelle oder ein dazu öffentlich bestelltes Vermessungsbüro

### Entwurfs- und Genehmigungsplanung

- Planung des Gebäudes mit grundstücksbezogenen Parametern wie Erschließung, Gebäudeausrichtung, Schallschutzvorgaben
- Gründung auf der Basis des vom Bauherrn zu liefernden Baugrundgutachtens, Abdichtungsart nach dem im Baugrundgutachten ermittelten Lastfall
- Zeichnungen, Statik

- Planung des baulichen Wärmeschutzes und der Heizungsanlage nach der Energieeinsparverordnung

### Ausführungsplanung

- Erstellen von Konstruktionsplänen (Werkpläne) im Maßstab 1:50 mit allen zur Bauausführung nötigen Details
- Werkplanung Sanitär/Heizung/Lüftung/ Elektro

### Bauleitung

- Bauleitung gemäß Landesbauordnung (z.B. namentliche Benennung des Bauleiters)

### Versicherungsschutz während der Bauphase

- Bauleistungsversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Feuerrohbauversicherung (ggf. im Rahmen der Wohngebäudeversicherung)
- Bauhelfer-Unfallversicherung

### 3. Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

#### Objektbeschreibung

- Haustyp (z.B. freistehendes Haus, Doppelhaus, Reihenhaus)
- Planer/Hersteller/Vertragspartner, Herstellerbezeichnung
- Bauweise (z.B. Massivbauweise, Holzbauweise, andere Bauweise (jeweils vorgefertigt/nicht vorgefertigt))
- Beschreibung der Bau- bzw. Ausbaustufen (z.B. schlüsselfertiges Haus, voll ausgebaut, Bausatzhaus, Eigenleistungen)
- *Nutzergruppengerechte Lösungen* (z.B. Lösungen zur barrierefreien Nutzung für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen)<sup>2)</sup>

<sup>2)</sup> Soweit entsprechende Ausführungen vorgesehen sind

Hier können ggf. Maßnahmen gemäß DIN 18025, Teil 1 und 2 dargestellt werden, z.B.

- Barrierefreier Zugang zum Haus
- Wohnebenen barrierefrei erreichbar
- Barrierefreie Wohnungsgrundrisse, Einrichtungen

#### Detaillierte Gebäudedaten

- Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe)
- Flächenangaben (Brutto-Grundfläche <sup>1)</sup> [BGF], Wohnfläche <sup>2)</sup> [Wfl], Nutzfläche <sup>1)</sup> [NF])
- Anzahl Vollgeschosse, Kellergeschoss, Dachgeschoss (ausgebaut/nicht ausgebaut)
- Anzahl der Räume, davon Wohnräume
- Raumhöhen<sup>3)</sup> (Wohnräume, Keller, Dachgeschoss)

<sup>1)</sup> nach DIN 277-1

<sup>2)</sup> nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)

<sup>3)</sup> Angabe als Fertighöhen

#### Darstellung des Objektes

- Gesamtansichten, Fassaden
- Grundrisse und Schnitte (jeweils mit Bemaßung)





## Energiebedarf und Bauphysik

### • Energiekennwerte / Wärmeschutz

- Erstellung eines Energieausweises
- Jahres-Primärenergiebedarf nach Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Spezifischer, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogener Transmissionswärmeverlust des Gebäudes (angegeben als:  $H_T'$  in  $W/(m^2 \cdot K)$ )
- Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der Bauteile
- Kompaktheit des Gebäudes ( $A/V_e$  – Verhältnis <sup>1)</sup>)
- Luftdichtheit des Gebäudes (Prüfung sollte vereinbart werden)

<sup>1)</sup> Verhältnis der wärmeübertragenden Umfassungsfläche ( $A$  in  $m^2$ ) zum beheizten Bauwerksvolumen ( $V$  in  $m^3$ )

### • Schallschutz

- Schallschutz, Aussagen zum möglichen Standort des Objekts
- Tatsächlich erreichbare Klassifikation:
  - rechtlich verbindlich vorgeschriebene Mindestanforderungen nach DIN 4109:1989-11
  - privatrechtlich vereinbarter erhöhter Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 oder
    - Angabe der Schallschutzstufe (I, II, III) nach VDI 4100:1994-09
- Schallschutz im eigenen Wohnbereich
  - Anforderungen nach DIN 4109, Beiblatt 2
  - Sonstige Vereinbarungen, Sonderleistungen

## 4. Herrichten des Grundstücks, Baustelleneinrichtung

### Vorbereitende Arbeiten

- Boden (Aushub, Gründung auf der Grundlage des Baugrundgutachtens)
- Erschließung (Installation der Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen von Verbrauchs- bzw. Anschlussstellen im Haus bis zum Anschluss an Medienträger außerhalb des Grundstücks, betriebsfertig)

- Herstellen und Unterhalten der Zufahrten während der Bauzeit

### Umfang der Baustelleneinrichtung

- Baustelleneinrichtung
- Geräte zur Ausführung, Lagerplätze auf dem Grundstück
- Zufahrten, Kranstandplätze

- Absperurmaßnahmen
- Zwischenlager für Bodenaushub
- Bereitstellung von Baustrom und
- wasser, WC-Anlage
- Bauschuttbeseitigung

## 5. Beschreibung der Baukonstruktion

### Erdarbeiten

- Einmessen
- Aushub der Baugrube, Bodenarten nach den Ermittlungen des Baugrundgutachtens
- Baugrubensicherung, einschließlich Sicherung gegen Tagwasser
- Abfuhr des Bodenaushubs bzw. Zwischenlagerung
- Anfuhr von Füllboden
- Verfüllung der Baugrube einschließlich Verdichtung
- Herstellung des geplanten Geländeneiveaus durch Auffüllung mit dem zwischengelagerten Mutterboden (Rohplanum)

### Gründung / Abdichtung

- Fundamentarten (z.B. Streifenfundament, Plattenfundament)
- Wenn erforderlich, dann Angaben zur Ausführung von Dränagen einschließlich Versickerungseinrichtungen
- Angaben für welche Feuchtebelastung die Abdichtung gemäß DIN 18195 vorgesehen ist, z.B.
  - Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser

- drückendes Wasser oder aufstauendes Sickerwasser

### Kelleraußenwände / Lichtschächte

- Material der Kelleraußenwände (z.B. KS-Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Porenbetonmauerwerk, Beton, andere Wandkonstruktion, vorgefertigte Teile)
- Ausführung der Abdichtung (z.B. weiße Wanne, schwarze Wanne), Mischkonstruktion (auf Basis eines Baugrundgutachtens), Angaben über das Abdichtungsmaterial einschließlich Schutz bzw. Zusatzdämmung
- Wärmedämmung der Kelleraußenwände (Art, Material, Dicke, Wärmeleitgruppe)
- Ausführung der Lichtschächte (z.B. massiv, Kunststoff) sowie weitere Angaben (z.B. abgedichtet, an Entwässerung angeschlossen)

### Außenwände

- Konstruktion und Material der Außenwände
  - Konstruktive Beschreibung (z.B. Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem)

- Beschreibung des Materials (z.B. Kalksandsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Porenbetonmauerwerk, Holztafelbauweise, Holzrahmenkonstruktion, Beton)
- Putzsystem, einschließlich Angaben zu Detaillösungen Sockel, Anschlüsse, etc.
- Wärmedämmung der Außenwände (Art, Material, Dicke)
- Oberflächengestaltung der Außenwände auf der Innenseite (z.B. Maler- und Tapezierarbeiten), ggf. abhängig von der unterschiedlichen Raumnutzung (z.B. Wohnzimmer/andere Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele)
- Detaillierte Angaben zu Fliesen, Wandbelägen (Materialpreise, zu fliesende Flächen, etc.)

## **Innenwände**

- Konstruktion und Material der Innenwände
  - tragende Innenwände z.B. Kalksandsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Porenbetonmauerwerk, Holztafelbauweise, Holzrahmenkonstruktion, Beton)
  - nichttragende Innenwände (z.B. massive Mauerwerkswand, Ständerwand)
- Wanddicken
- Oberflächengestaltung, Material/Art abhängig von der unterschiedlichen Raumnutzung (z.B. Wohn-

zimmer/andere Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele)

- Fliesen, Wandbeläge (Materialpreise, zu fliesende Flächen, etc.)

## **Geschossdecken / Fußböden**

- Konstruktiver Aufbau der Decken
  - Massivdecken (z.B. Vollbetondecken, Fertigteil-Hohlraumdecke, Fertigteil-Rippendecke, Filigrandecke)
  - leichte Deckenkonstruktion (z.B. Holzbalkendecke, Fertigteil-Holzdecke)
- Oberflächengestaltung der Deckenunterseite, Material/Art (Putz, tapeziert, gestrichen, etc.)
- Fußbodenkonstruktion
  - Aufbau oberhalb tragender Deckenkonstruktion, z.B. Aufbau und Material des Estrichs abhängig von der vorgesehenen Raumnutzung (z.B. Wohnzimmer/andere Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele)
  - Trittschalldämmung
  - Abdichtung in Feuchträumen
  - Angaben zu Bodenbelägen (Art, Materialpreise)

## **Innentreppen**

- Wohngeschosstreppe
  - Ausführungsart (z.B. massiv, Holz, Stahl)
  - Oberflächengestaltung/Belag (Material/Art)

- Geländer
- Abmessungen, Steigungen
- Kellertreppe
  - Ausführungsart (z.B. massiv, Holz, Stahl)
  - Oberflächengestaltung/Belag (Material/Art)
  - Geländer
- *Bei gewünschter barrierefreier Ausführung Eignung für Einbau von Treppenlift*

## **Dach (einschließlich Dachentwässerung)**

- Dachkonstruktion (z.B. Flachdach/Steildach, Sparren, Pfettendach, etc.) sowie zum Material (z.B. Holz, Massiv, Stahl), Dachneigung, Dachüberstand
- Dachdeckung bei Steildächern (z.B. Tonziegel, Dachstein aus Beton, Faserzement, Schiefer, Metall)
- Dachabdichtung bei Flachdächern (Bitumenbahnen, Kunststoff-/Kautschukbahnen, Flüssigkunststoff)
- Wärmedämmung (z.B. Zwischensparrendämmung, Aufsparrendämmung, Dämmung über Abdichtung, Dämmung unter Abdichtung)
- Qualität der Dämmung (Art, Material, Dicke)
- Holzschutz (z.B. konstruktiver oder chemischer Holzschutz)
- Dachentwässerung (innenliegende/außenliegende Entwässerung,

Material von Dachrinne/Dacheinläufen/Fallrohren z.B. Zink, Kupfer, Kunststoff)

- *Wenn als Sonderlösung vorgesehen dann Angaben zur Dachbegrünung (z.B. extensiv, intensiv)*

## **Fenster / Fenstertüren**

- Material der Fensterrahmen und -flügel (z.B. Holz, Kunststoff, Aluminium, Aluminium-Holz-Verbund, etc., thermisch getrennt)
- Art und Anzahl der Fenster
- Art der Oberflächenbehandlung (z.B. lasiert, lackiert, foliert, eloxiert)
- Sicherheitsanforderungen (z.B. einbruchhemmend, Widerstandsklasse (EF))
- Sonderverglasungen (z.B. Sicherheits-Isolierglas, Sonnenschutzglas)
- Beschreibung des Zubehörs einschließlich der Angaben zum Material (z.B. Rollläden, Klappläden, Sonnenschutz)
- Montageverfahren (z.B. Einbau nach Richtlinie der Bundesverbände)
- Fenstergriffe
- Fenster- und Solbänke

## **Türen**

- Außentüren
  - Material von Türrahmen und -flügel (z.B. Holz, Kunststoff,

Aluminium thermisch getrennt,  
Stahl, Iso-Glas (Füllung)

- Einbruchschutz
- Art der Oberflächenbehandlung (z.B. lasiert, lackiert, foliert, eloxiert)
- Qualität der Drückergarnituren
- Breite/Höhe (lichtes Maß)
- Innentüren
  - Anzahl der Innentüren
  - Angaben zum Material von Tür- rahmen und -flügel (z.B. Holz, Kunststoff, Stahl, Glas (Füllung) Konstruktion (z.B. Wabentüren, etc.)
  - Art der Oberflächenbehandlung (z.B. lasiert, lackiert, foliert, eloxiert)
  - Qualität der Drückergarnituren
  - Breite/Höhe (lichtes Maß)



## **Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergarten<sup>1)</sup>**

- *Balkone, Loggien, Terrassen*
  - *Art der Konstruktion und gewähltes Material (z.B. selbst-tragend, thermisch entkoppelt, Stahlbeton, Holz, Metall)*
  - *Art und Material des Boden- belags, Ausführung der Abdich- tung sowie Ausbildung der Brüstungen*
- *Wintergarten*
  - *Art der Konstruktion und gewähltes Material (z.B. Holz, Metall)*
  - *Material/Art des Bodenbelags, Ausführung der Abdichtung*
  - *Unterscheidung in beheizt/ unbeheizt*

## **Außentreppen**

- Hauseingangstreppe
  - Art der Ausführung und Ober- flächengestaltung/Belag (z.B. Beton, Naturstein, Stahl, etc.)
  - Geländer
- Kelleraußentreppe
  - Art der Ausführung und Ober- flächengestaltung/Belag, (z.B. Beton, Naturstein, Stahl, etc.)
  - Geländer
  - Entwässerung

<sup>1)</sup> Soweit entsprechende Ausführungen vorge- sehen sind

## 6. Beschreibung der haustechnischen Anlagen

### 6.1 Heizungsanlage und Trinkwassererwärmung

#### Wärmeversorgung

- Heizungssysteme (z.B. Nah- oder Fernwärme, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel), Hersteller
- Vorgesehene Energieträger/Brennstoffe (z.B. Öl, Gas, Flüssiggas, feste Brennstoffe, Elektro, regenerative Energie)
- Nennwärmeleistung
- Wirkungsgrad

#### **Bei einer vorgesehenen Nutzung regenerativer Energien**

- *Solaranlagen (Gehören diese zum Standardangebot oder ist eine Nachrüstung möglich, technische Ausführung, Wirkungsgrad etc. (z.B. Installation vorbereitet, bereits installiert, Flachkollektoren, Röhrenkollektoren, Solar-speicher, bivalenter Solarspeicher))*
- *Wärmepumpe (Art und technische Ausführung, z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpe, Luft/Luft-Wärmepumpe, Wasser/Wasser-Wärmepumpe, Sole/Wasser-Wärmepumpe)*

#### Heizung

- Ort der Aufstellung/Anschlussraum (z.B. Keller, beheizt/unbeheizt, Dachgeschoss, beheizt/unbeheizt, Wohnbereich)
- Ggf. Angaben zu weiteren Zusatz-

heizungen (z.B. Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen), Aufstellorte, Materialqualität und Ausführung

- Art und Material der Abgasanlage/Schornstein (z.B. Abgasleitung, Schornstein, zweiter Zug, Material wie Metall, Keramik)
- Wärmeverteilung, dabei Anzahl der Heizkreise, Material der Rohrleitungen (z.B. Edelstahl, Kupfer, Kunststoff), Wärmedämmung nach EnEV
- Wärmeabgabe (z.B. Radiatoren, Flachheizkörper, Konvektoren, Fußbodenheizung, Luftheizung), technische Ausführung, Material
- Regelung der Heizungsanlage (z.B. Abhängigkeit von Außentemperatur)
- Regelung der Raumtemperatur (z.B. Thermostatventile, Einzelraumregelung (elektronisch), Einzelraumregelung mit Optimierungsfunktion)

#### Trinkwassererwärmung

- Art der Versorgung (zentral/dezentral)
- Beschreibung des Systems und der eingesetzten Technik (z.B. Ladespeicher, Durchflusssystem, Zirkulationsleitung,

elektrische Begleitheizung,  
Gastherme, Elektrospeicher,  
Elektro-/Gas-Durchlauferhitzer

- Wärmedämmung der Rohrleitungen nach EnEV

## Parameter Heizung und Trinkwassererwärmung

Konkrete Angaben zur vorgesehenen technischen Ausführung

- Anschluss-/Kesselleistung
- Brennstofflagerung, Art der Lagerung (z.B. Tank im Keller, Erdtank, Flüssiggastank, Fassungsvermögen)
- Trinkwassererwärmung
- Speicherinhalt
- *Wenn vorgesehen: Angaben zur Solaranlage (wirksame Fläche, Speicher, Deckungsrate)*

## 6.2 Lüftungstechnische Maßnahmen

- Art der Lüftung
  - Freie (natürliche) Lüftung (mit/ohne Außenwanddurchlass)



- Kontrollierte Be-/Entlüftung (ggf. mit Wärmerückgewinnung)
- Einsatz weiterer Lüftungstechnik (z.B. Abluft-Dunstabzugshaube in der Küche)
- *Falls vorgesehen, Angaben zu Sonderlösungen (z.B. Luftheizgeräte, Erd-Wärmeübertrager, solare Luftvorwärmung)*
- *Sicherstellung der Verbrennungsluftzufuhr für Zusatzheizungen*

## 6.3 Sanitäranlage, Installation

### Installation

- Hausanschlussstation/Hauswasserstation (Art, Hersteller)
- Ausstattung mit Anschlüssen (z.B. Waschmaschine, Geschirrspülmaschine (ggf. als Warmwasseranschluss), Gartenbewässerung, etc.)
- weitere Anlagen oder Einrichtungen (z.B. Feinfilter, Druckminderer/Druckerhöhung, Zirkulationsleitung (Zeitschaltuhr gesteuert/bedarfsgesteuert), Fußbodenabläufe)
- *Falls vorhanden, Angaben zur Regenwassernutzungsanlage (Art und Lage)*
- Art der Installation (z.B. Vorwand- oder Sockelinstallation, schallentkoppelte Leitungsbefestigung und -verlegung)

- Material der Warm- und Kaltwasserleitungen sowie Abflussrohre/Schmutzwasserleitungen in Abhängigkeit von der Trinkwasserbeschaffenheit (z.B. verzinkte Stahlrohre, Kupferrohre, Kunststoffrohre, Edelstahlrohre, Gussrohre)
- Verlegeart der Wasserleitungen (unter Putz, auf Putz, im Fußboden, schallgedämmte Leitungen, etc.)

### **Sanitärobjekte und Armaturen/Ausstattung**

- Geplante Ausstattung (Anzahl, Abmessungen)
- Objekt- und Armaturenqualität (z.B. Hersteller, Serie)
- Wassersparende Ausführung

## **6.4 Elektroanlage, Installation**

Detaillierte Beschreibung der Elektroanlage, dazu gehören Aussagen zu:

- Anschlussleistung/Einspeisung, Anzahl der Stromkreise (davon Gerätestromkreise, Steckdosenstromkreise, Drehstromkreise), ggf. BUS-Installation, Schutzsysteme (TN-C, FI-Schalter)
- Angaben zur Ausstattung der einzelnen Räume (Anzahl Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, etc.)
- ggf. Leerrohrsystem
- Lage der Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen

- Angaben zum Schalterprogramm (Design, Preisgruppe)
- *Bei Nutzung regenerativer Energien z.B. Photovoltaikanlage, Angaben zur eingesetzten Technik und Leistung sowie zur aktiven Fläche*

## **6.5 Informationsanlage**

- Qualität und Umfang der Fernmeldeanlage (z.B. analog/digital (ISDN), Lage und Anzahl der Gerätedosen), Leerrohrsystem
- Antennenanlage (Kabelanschluss, Satellitenanlage, Hausanlage (Art, Anzahl und Verteilung der Anschlussdosen))
- Qualität und Umfang der Kommunikationsanlage (z.B. Klingelanlage, Gegensprechanlage, Videoanlage)
- *Wenn vorhanden, Angaben zur Gefahrenmeldeanlage, Art und Umfang sowie technische Beschreibung (Brandmeldeanlage, Einbruchmeldeanlage)*



## 7. Außenanlagen

- Grünflächen (Bodenarbeiten, Bepflanzungen)
- Geh- und Fahrwege, Terrassen
  - Material
  - Qualitäten (z.B. Preis pro m<sup>2</sup>)
- Stellplatz/Garage
- Einfriedung (z.B. Zäune einschl. Tore), Stützmauern
- Versorgungsanlagen auf dem eigenen Grundstück (z.B. Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom)
- Falls Erdwärmenutzung vorgesehen - Bohrungen für Sonde oder Kollektor
- Müllstandplatz

## 8. Abnahmen und technische Nachweise

Es muss vereinbart werden, welche Abnahmeunterlagen und technischen Nachweise nach Abschluss des Bauvorhabens übergeben werden.

Dazu gehören im Wesentlichen:

- Baugenehmigungsunterlagen
- Nachweise von Fachingenieuren (z.B. Statik, etc.)
- Bescheinigungen für alle Gewerke über die fachgerechte mangelfreie Ausführung der Bauleistungen (Gewährsbescheinigung)
- Protokolle der bauaufsichtlichen Gebrauchsabnahme
- Energieausweis
- Schornsteinfegerabnahmeprotokoll
- Garantieurkunden für die Haus-technik (Elektro, Sanitär, Heizung, ggf. Lüftung, etc.), Bedienungsanleitungen
- Bestandszeichnungen der technischen Gebäudeausrüstung
- Nachweise über die Unbedenklichkeit verwendeter Baustoffe und Materialien
- Gebäudeeinemessung  
Zwischenzeitliches Baufluchtlinien- und ggf. Höhenattest des Vermessungsingenieurs je nach Landesrecht
- Nachweis über Güte- oder Qualitätsüberwachungssysteme

## 9. Entscheidungen vor einem Erwerb - was Sie sonst noch berücksichtigen sollten

Die folgenden Punkte stellen Stichworte für wichtige Überlegungen dar, die grundsätzlich vor einem Erwerb geklärt und entschieden werden sollten.

- Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen
- Barrierefrei und altersgerecht Bauen
- Gesund Bauen und Wohnen
- Energiegerecht Bauen
- Finanzierung und staatliche Förderung
- Erforderliche Versicherungen
- Vertragsgestaltung
- Grundstücksauswahl und Standortfaktoren
- Planungsverfahren und Vertragspartner
- Der Bauherr als Auftraggeber - Rechte, Aufgaben und Pflichten
- Referenzen des Anbieters



## 10. Beratungsangebote und Informationen

- Kompetenzzentrum der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“

[www.kompetenzzentrum-iemb.de](http://www.kompetenzzentrum-iemb.de)

E-Mail: [kompetenz@iemb.de](mailto:kompetenz@iemb.de)

Tel.: 030/ 39921-888

Das Kompetenzzentrum ist Ansprechpartner bei allen Fragen zu Bau, Erwerb oder Modernisierung von Wohngebäuden.

Auf den Internetseiten finden Sie weitergehende Informationen zu Themen wie:

- Finanzierung und Förderung
- Energieeffizientes Bauen
- Baukonstruktion und Bauphysik
- Umbau und Modernisierung des Wohngebäudebestandes
- Gebäudedokumentation

- Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)

[www.bsb.de](http://www.bsb.de)

E-Mail: [office@bsb-ev.de](mailto:office@bsb-ev.de)

Tel.: 030/ 312 80 01

Der Bauherren-Schutzbund e.V. ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation mit einem bundesweiten Beratungsnetz auf bautechnischem und baurechtlichem Gebiet.

Der BSB informiert und berät marktneutral und unabhängig zu Themen wie:

- Hausbau und Immobilienerwerb,
- Um- und Ausbau,
- Modernisierung und Instandhaltung.

- Bundesarchitektenkammer e.V.

[www.bundesarchitektenkammer.de](http://www.bundesarchitektenkammer.de)

E-Mail: [info@bak.de](mailto:info@bak.de)

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) vertritt die Interessen der Architekten gegenüber Politik und Öffentlichkeit.

Hier finden Sie die Adressen der Architektenkammern der 16 deutschen Bundesländer.

Die Architektenkammern informieren zu vielen Themen wie z.B.:

- Planen und Bauen mit Architekten
- Modernisieren und Umbauen
- Energieeffizientes Bauen
- Barrierefrei Bauen

- Verband privater Bauherren e.V. (VPB)

[www.vpb.de](http://www.vpb.de)

E-Mail: [info@vpb.de](mailto:info@vpb.de)

Tel.: 030/ 278901-0

Der Verband privater Bauherren e.V. ist eine praxisverbundene Verbraucherschutzorganisation im Bereich des Bauens.

DerVPB ist bundesweit mit Regionalbüros vertreten und informiert zu allen Themen rund um die Immobilie, insbesondere zum Bauen, Kaufen und Modernisieren, zum altersgerechten und barrierearmen Umbauen wie auch zur Vermeidung von Schadstoffen in Innenräumen.

- Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv)  
[www.vzbv.de](http://www.vzbv.de)

Kontakt: Mailadressen und Telefonnummern auf den Internetseiten der Verbraucherzentralen der Bundesländer.

Informationen und Beratung bei den Verbraucherzentralen der Bundesländer zu den Themen Hausbau und Hauskauf, Modernisierung, Finanzierung und Förderung, energiesparendes Bauen, altersgerechtes Bauen u.a. Basisinformationen zu allen Themen auch unter: [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de), einem Gemeinschaftsprojekt des vzbv und der KfW-Förderbank.

- Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.  
- Haus & Grund Deutschland -  
[www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net)  
E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net)  
Tel.: 030/ 20 216-0

Die Haus & Grund Deutschland ist eine föderal aufgebaute Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit Beratungsangeboten rund um das Eigenheim und den Grundbesitz.

- KfW-Förderbank (KfW)  
[www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)  
Tel.: 01801-335577  
(bundesweit zum Ortstarif)

Die KfW stellt langfristige Finanzierungen für bauliche Investitionen (Neubau, Erwerb und Modernisierung) zur Verfügung. Hier erhalten Sie umfassende Informationen zu den verschiedenen Förderprogrammen.

- Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)  
[www.deutsche-energie-agentur.de](http://www.deutsche-energie-agentur.de)  
E-Mail: [info@dena.de](mailto:info@dena.de)  
Tel.: 08000 736 734  
(Energie-Hotline)

Die dena gibt Informationen zur Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energien.

- Umweltbundesamt (UBA)  
[www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de)  
E-Mail:  
[info@umweltbundesamt.de](mailto:info@umweltbundesamt.de)  
Tel.: 0340-2103-0

Beim Umweltbundesamt erhalten Sie Informationen, z.B. kostenlose Broschüren zu vielen Fragen beim umweltgerechten Bauen und Wohnen

- BINE Informationsdienst  
[www.bine.info.de](http://www.bine.info.de)  
E-Mail: [bine@fiz-karlsruhe.de](mailto:bine@fiz-karlsruhe.de)  
Tel.: 0228/ 92379-0

BINE ist ein öffentlich geförderter Informationsdienst zu allen energetischen Fragestellungen, wie z.B. neue Energietechniken und deren Anwendung.

