INHALT

4 EINLEITUNG

- 4 Die Baubeschreibung:
Was hier nicht steht, wird
nicht gebaut!

7 BEGRIFFE UND DEFINITIONEN

- 8 Die unterschiedlichen
Vertragskonstellationen
- 12 Grundsätzliches zur Baube-
schreibung
- 15 Leistungsdefinitionen
- 18 Weitere wichtige Fachbegriffe

21 FALLSTRICKE ERKENNEN UND VERMEIDEN

- 22 So behaupten Sie sich im Ver-
kaufsgespräch
- 24 Ohne Prüfung geht es nicht!
- 28 Überschätzen Sie sich nicht!
- 32 Das Grundstück: Information
ist alles

37 DER ABLAUF IHRES BAUVORHABENS

- 38 Die Beratungsgespräche
- 39 Fördermittel
- 40 Die Planungsphase
- 41 Ingenieurleistungen und
Sonderingenieure
- 42 Bauleitung, Bauüberwachung,
Sicherheit
- 43 Unterlagen vor der
Bauausführung
- 47 Baustelleneinrichtung
- 51 Abnahme und Gewährlei-
stung

55 DIE BAUGEWERKE IN DER BAUBESCHREIBUNG

- 56 Was die Baubeschreibung
leisten soll
- 57 Bauvermessung und Erdarbei-
ten
- 63 Rohbauarbeiten: Gründungs-
bauteile
- 66 Die Bauwerksabdichtung
- 68 Rohbauarbeiten Massivbau
- 77 Das Fertighaus in Massiv- und
Großtafelbauweise
- 79 Zimmerarbeiten
- 82 Dachdeckerarbeiten
- 85 Flachdachabdichtung
- 88 Blechner-/Flaschner-/ Klemp-
nerarbeiten
- 90 Fensterbauarbeiten und Haus-
tür
- 95 Rollläden/Sonnenschutz
- 97 Innenfensterbänke

Sie können die
Formulare auch kostenlos
online abrufen. Den Link und
einen QR-Code finden Sie
auf Seite 163.

- 98** Innenputzarbeiten
(Massivbau)
- 103** Estricharbeiten/ Unterlags-
boden
- 106** Wärmedämmarbeiten am
Dach
- 109** Trockenbauarbeiten und
Spachtelarbeiten an Wänden
und Decken
- 113** Fliesenarbeiten: WC und
Bäder
- 116** Fliesenarbeiten: Bodenbeläge
in Wohnräumen
- 118** Malerarbeiten
- 121** Innentürarbeiten
- 125** Bodenbelagsarbeiten
- 127** Die Innentreppe
- 129** Fassadenausführung und
-gestaltung
- 135** Heizungsinstallati^{onn}
- 143** Sanitärinstallation
- 146** Elektroinstallation
- 149** Photovoltaik
- 149** Lüftung
- 152** Smart Home
- 154** Inbetriebnahme der Haus-
technik
- 155** Luftdichtheitsprüfung
- 156** Bauendreinigung
- 157** Außenanlagen und Neben-
gebäude

158 SERVICE

- 159** Register
- 161** Impressum

162 BAUBESCHREIBUNG IM CHECK

DIE BAUBESCHREIBUNG: WAS HIER NICHT STEHT, WIRD NICHT GEBAUT!

Wer bauen möchte, hat die Qual der Wahl: Auf dem Hausbaumarkt tummeln sich zahlreiche Anbieter – und alle versprechen Ihnen, für Sie genau das Haus zu bauen, das Sie sich wünschen. Mit enormem werblichen Aufwand und opulenten Hochglanzbroschüren, perfekt inszenierten Musterhäusern und psychologisch geschickt choreografierten Verkaufsgesprächen appellieren Hausbaufirmen direkt an Ihre Emotionen. Umso wichtiger ist es, einen klaren Kopf zu behalten und alle Angebote nüchtern gegeneinander abzuwägen. Schließlich geht es nicht nur darum, wie Sie zukünftig wohnen und leben möchten, sondern auch um ganz beträchtliche Geldmittel! Seit Januar 2018 ist die Baubeschreibung, die der Hausbauunternehmer seither vorvertraglich vorlegen muss, verbindlicher Bestandteil der Vertragsanbahnung und mit Vertragsschluss auch der maßgebliche Bestandteil des Vertrages. Die Qualität dieser Baubeschreibung ist entscheidend dafür, was Sie am Ende bekommen! Je klarer Ihr Haus, seine Bauweise und seine Ausstattung hier beschrieben werden, umso klarer ist definiert, was Sie erwarten können. Die Baubeschreibung hält in Ergänzung zu den Plänen fest, was und wie gebaut wird und welche Beschaffenheit Gebäudehülle, Innenausbau und technische Ausstattung haben werden. Sie fixiert die Qualitäten der verwendeten Baustoffe und Materialien, gibt an, welche Fabrikate, Ausstattungsserien und Modellvarianten an Fliesen, Bodenbelägen, Innentüren, Sanitär-ausstattung et cetera eingebaut werden und führt etwa die Stückzahlen der Elektroausstattung raumweise auf.

Zwar haben Sie auch ohne Baubeschreibung Anspruch auf ein funktionstaugliches Gebäude, das stand- und erdbebensicher ist, den

Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung genügt und die den Plänen entsprechende Form und Größe hat. Doch wie das im Einzelnen erreicht wird, das steht in der Baubeschreibung. Für alles, was dort nicht steht und was für das erwähnte funktionstaugliche Ganze nicht notwendig ist, sind Sie auf das Entgegenkommen Ihres Vertragspartners angewiesen – der sich seine „Kulanz“ in der Regel teuer bezahlen lassen wird. Aus Unternehmenssicht war es bislang von Vorteil, wenn die Baubeschreibung möglichst offen formuliert war: Je unkonkreter die schriftliche Darstellung, umso größer der Handlungsspielraum des jeweiligen Unternehmens beim Einkauf von Baustoffen und der Vergabe von Bauleistungen. Solche Baubeschreibungen sind noch immer am Markt. Häufig wurden zwar die Verträge der neuen Rechtslage angepasst, die Baubeschreibungen jedoch nicht oder nur oberflächlich. Hier setzt dieses Buch an: Es soll Ihnen eine verlässliche Orientierungshilfe zur Beurteilung der Ihnen vorgelegten Baubeschreibungen an die Hand geben.

Baubeschreibungen vergleichen

So groß wie die Bandbreite der Hausbauunternehmen ist die inhaltliche und qualitative Bandbreite der Dokumente, die Ihnen als sogenannte Baubeschreibung vorgelegt werden könnten. Auf der Suche nach Ihrem Hausbaupartner werden Sie mit einer Vielzahl unterschiedlich aufgebauter und unterschiedlich umfangreicher Baubeschreibungen konfrontiert werden, die nicht ohne weiteres miteinander vergleichbar sind. Spätestens im en-

Ausstattungs-werte nach RAL-RG 678

Ausstattungs-wert	Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse ★																	Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis	Stromkreisverteiler	Gebäudekommunikation	
	Küche ^{a)} ^{b)}	Koch-nische ^{b)}	Bad	WC-Raum	Hausarbeitsraum ^{b)}	Wohn-zimmer ^{a)} bis 20 m ² über 20 m ²	Ess-zimmer	je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeits-zimmer, Büro ^{b)} bis 20 m ² über 20 m ²	Flur bis 3 m über 3 m	Freisitz	Abstellraum	Hobbyraum	Zur Wohnung geh. Keller-/Bodenraum, Garage	Keller-/Bodengang, je 6 m Gänglänge							
★	Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse ★																	Elektroherd, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine ^{f)} , Wäschetrockner ^{f)} , Bügelstation, Warmwassergerät ^{d)} , Heizgerät ^{d)}	in Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage	
	Steckdosen allgemein	5	3	2 ^{e)}	1	3	4	5	3	4	5	1	1	1	1	3	1				1
	Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	2	3	1	1	2	1	2 ^{g)}	1	1	1	1				1
	Telefon-/Datenanschluss (LuK)						1	1	1	1	1	1									
	Steckdosen für Telefon/Daten						1	1	1	1	1	1									
	Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)	1					2	1	1	1	1										
	Steckdosen für Radio/TV/Daten	3					6	3	3	3	3										
	Kühlgerät, Gefriergerät	2	1																		
	Dunstabzug	1																			
	Anschluss für Lüfter ^{c)}			1	1																
Rollladenantriebe	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																	Elektroherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine ^{f)} , Wäschetrockner ^{f)} , Bügelstation, Warmwassergerät ^{d)} , Saunahetzgerät ^{d)} , Whirlpool, Heizgerät ^{d)}	in Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage mit mehreren Wohnungssprechstellen	
Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise ★	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																				
	Wohnfläche der Wohnung in m ²																				
	bis 50																				
	über 50 bis 75																				
	über 75 bis 100																				
über 100 bis 125																					
über 125																					
★★	Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse ★★																	Elektroherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine ^{f)} , Wäschetrockner ^{f)} , Bügelstation, Warmwassergerät ^{d)} , Saunahetzgerät ^{d)} , Whirlpool, Heizgerät ^{d)}	in Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage mit mehreren Wohnungssprechstellen	
	Steckdosen allgemein	10	4	4 ^{e)}	2	8	8	11	5	8	11	2	3	2	2	6	2				1
	Beleuchtungsanschlüsse	3	2	3	1	2	2	3	1	2	3	2	2 ^{g)}	2	1	2	1				1
	Telefon-/Datenanschluss (LuK)	1				1	1	2	1	1	2	1	1	1		1					
	Steckdosen für Telefon/Daten	2				2	2	4	2	2	4	2	2	2		2					
	Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)	1				1	2	3	1	1	1			1		1					
	Steckdosen für Radio/TV/Daten	3				3	6	9	3	3	3			3		3					
	Kühlgerät, Gefriergerät	2	1																		
	Dunstabzug	1																			
	Anschluss für Lüfter ^{c)}			1	1																
Rollladenantriebe	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																	Elektroherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine ^{f)} , Wäschetrockner ^{f)} , Bügelstation, Warmwassergerät ^{d)} , Saunahetzgerät ^{d)} , Whirlpool, Heizgerät ^{d)}	in Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage mit mehreren Wohnungssprechstellen, Video-Türstationen, Gefahrenmeldeanlagen	
Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise ★★★	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																				
	1																				
	1																				
	1																				
	2																				
1																					
★★★	Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse ★★★																	Elektroherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine ^{f)} , Wäschetrockner ^{f)} , Bügelstation, Warmwassergerät ^{d)} , Saunahetzgerät ^{d)} , Whirlpool, Heizgerät ^{d)}	in Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage mit mehreren Wohnungssprechstellen, Video-Türstationen, Gefahrenmeldeanlagen	
	Steckdosen allgemein	12	4	5 ^{e)}	2	10	10	13	7	10	13	3	4	3	2	8	2				1
	Beleuchtungsanschlüsse	3	2	3	2	3	3	4	2	3	4	2	2 ^{g)}	2	1	2	1				1
	Telefon-/Datenanschluss (LuK)	1		1		1	1	2	1	1	2	1	1	1		1					
	Steckdosen für Telefon/Daten	2		2		2	2	4	2	2	4	2	2	2		2					
	Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)	1		1		1	2	3	1	1	2			1		1					
	Steckdosen für Radio/TV/Daten	3		3		3	6	9	3	3	6			3		3					
	Kühlgerät, Gefriergerät	2	1																		
	Dunstabzug	1																			
	Anschluss für Lüfter ^{c)}			1	1																
Rollladenantriebe	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																	Elektroherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine ^{f)} , Wäschetrockner ^{f)} , Bügelstation, Warmwassergerät ^{d)} , Saunahetzgerät ^{d)} , Whirlpool, Heizgerät ^{d)}	in Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage mit mehreren Wohnungssprechstellen, Video-Türstationen, Gefahrenmeldeanlagen	
Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise ★★★	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																				
	1																				
	1																				
	2																				
	1																				

a) In Räumen mit Essecke ist die Anzahl der Anschlüsse und Steckdosen um jeweils 1 zu erhöhen.
 b) Die den Bettplätzen und den Arbeitsflächen von Küchen, Kochnischen und Hausarbeitsräumen zugeordneten Steckdosen sind mindestens als Zweifach-Steckdose vorzusehen. Sie zählen jedoch in der Tabelle als jeweils nur eine Steckdose.
 c) Sofern eine Einzellüftung vorgesehen ist. Bei fensterlosen Bädern oder WC-Räumen ist die Schaltung über die Allgemeinbeleuchtung mit Nachlauf vorzusehen.
 d) Sofern die Heizung/Warmwasserversorgung nicht auf andere Weise erfolgt.
 e) Davon ist eine Steckdose in Kombination mit der Waschtischleuchte zulässig.
 f) In einer Wohnung nur jeweils einmal erforderlich.
 g) Von mindestens zwei Stellen schaltbar.

BAUBESCHREIBUNG IM CHECK

- 164 Übersicht des Leistungsumfang
- 165 Erdarbeiten
- 167 Bodenplatte
- 168 Keller
- 171 Rohbauarbeiten
- 174 Balkone/Stahlbau
- 175 Fertighaus
- 178 Zimmerarbeiten
- 181 Dachdeckerarbeiten
- 183 Flachdachabdichtung
- 185 Blechner-/Flaschner-/Klempnerarbeiten
- 187 Fensterbauarbeiten
- 190 Rollladen/Sonnenschutz
- 192 Fenstermatrix
- 193 Innenfensterbänke
- 194 Innenputzarbeiten
- 196 Estricharbeiten
- 199 Wärmedämmarbeiten am Dach
- 201 Trockenbauarbeiten
- 203 Fliesenarbeiten WC/Bäder

Erdarbeiten

Sind Erdarbeiten im vertraglichen Leistungsumfang enthalten? Nein Ja

Wenn ja, welche Leistungsbestandteile sind explizit benannt?

- Abschieben des Mutterbodens
- Baugrubenaushub mit Lagerung auf dem Grundstück, sofern möglich
- Abfuhr des Aushubs zu einem Zwischenlager
- Arbeitsräume verfüllen und verdichten
- Mutterboden verteilen
- Abfuhr des überschüssigen Aushubs
- Übernahme der Deponiegebühren für Aushub
- Übernahme der Deponiegebühren Sonderdeponie bei geogener Belastung

Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen

- Rohrgräben ausheben
- Verlegung der Kanalleitungen inklusive Einsanden
- Schachtbauwerke
- Anschluss ans bestehende Kanalnetz
- Rohrleitungsgräben verfüllen
- Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Verlegung der Grundleitungen unter der Bodenplatte

- Keine Leitungen unter der Bodenplatte (bei Keller häufig)
- Durch den Rohbauer/den Kellerbauer/den Ersteller der Bodenplatte
- Durch den Erdbauer

Schnittstelle Grundleitungen unter der Bodenplatte/Schmutzwasserleitungen Haus zu Kanalleitungen

- 0,5 Meter außerhalb Hausaußenkante
- 1,00 Meter außerhalb Hausaußenkante
- Keine Schnittstelle, alles wird vom Erdbauer gemacht
- Keine Schnittstelle, alles wird vom Rohbauer/Kellerbauer gemacht

Hauseinführung, Lieferung und Einbau

- Mehrspartenhauseinführung, wird im Zuge der Bodenplattenerstellung gesetzt
- Einbau durch Bodenplattenersteller
 - Einbau durch Erdbauer
 - Einbau durch Versorgungsträger
- Mehrspartenhauseinführung mit Bohrung bei Einbau in Kelleraußenwand
- Einbau durch Kellerbauer
 - Einbau durch Erdbauer
 - Einbau durch Versorgungsträger
- Einzeleinführungen je Sparte
- Einbau durch Kellerbauer/Bodenplattenersteller
 - Einbau durch Erdbauer
 - Einbau durch Versorgungsträger