

Bauteilbeschreibungen im Bauträgervertrag

Empfehlungen zur Formulierung einer Baubeschreibung

Bearbeitet von

Rainer Oswald, Ruth Abel, Martin Oswald, Klaus Wilmes, Matthias Zöller

1. Auflage 2015. Taschenbuch. 209 S. Softcover

ISBN 978 3 8167 9374 8

[Weitere Fachgebiete > Technik > Baukonstruktion, Baufachmaterialien > Baugewerbe, Bauplanung, Baubetrieb](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Teil A

1.	Einleitung	11
2.	Vorgehensweise	12
2.1	Analyse von Baubeschreibungen.....	12
2.2	Formulierungsvorschläge für Bauteilbeschreibungen	13
2.3	Überarbeitung der Bauteilbeschreibungen.....	14
2.3.1	Aktualisierung der Inhalte und Umfrage zum Überarbeitungsbedarf	14
2.3.2	Rücklauf der Umfrage und weiteres Vorgehen	14
3.	Aspekte des nachhaltigen Bauens in Baubeschreibungen	15
4.	Detailiertheitsgrad von Bauteilbeschreibungen.....	16
4.1	Übliche Beschaffenheit der Bauteile	17
4.2	Die Errichtung des Gebäudes als schrittweiser Konkretisierungsprozess	18
4.3	Vorteile offen formulierter Baubeschreibungen	22
4.4	Die Gleichwertigkeit von Ausführungsvarianten.....	23
4.5	Unklarheiten durch zu allgemein gefasste Bauteilbeschreibungen	26
4.6	Zusammenfassung zum Detailliertheitsgrad der Bauteilbeschreibung	28
5.	Inhalt der Baubeschreibung	29
5.1	Planung – Begriff der Schlüsselfertigkeit.....	29
5.2	Allgemeine Angaben zum Objekt.....	30
5.2.1	Grund-/Wohnfläche	30
5.3	Planunterlagen	31
5.3.1	Rangordnung und Widersprüche zwischen Baubeschreibung und Plänen	32
5.3.2	Anforderungen an die Planunterlagen	33
5.3.3	Abweichungen von den Planunterlagen	36
5.3.4	Hinweise bei Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik.....	36
5.4	Bauphysik.....	37
5.4.1	Brandschutz	37
5.4.2	Schallschutz	37
5.4.3	Wärmeschutz	42
5.5	Baukonstruktion	44
5.6	Barrierefreiheit	45
5.7	Haustechnik	46
5.8	Optische Anforderungen und Erscheinungsbild	47
5.9	Eigenleistungen	48
5.10	Erwerberwünsche	49
5.11	Preisangaben	50
5.12	Hausunterlagen	50
6.	Zusammenfassung	52
	Literaturverzeichnis	54

Teil B**Bauteilbeschreibungen in Tabellenform**

1.	Planung	72
1.1	Planungsleistungen	72
1.2	Planung von Eigenleistungen	72
1.3	Planunterlagen	73
1.4	Vermessung	73
1.5	Beurteilung des Baugrundes	74
1.6	Statik/ Prüfstatik	74
2.	Allgemeine Angaben	76
2.1	Grundstück	76
2.1.1	Baumbestand, zu erhaltende Gebäude	76
2.1.2	Altlasten	76
2.1.3	Baulasten	77
2.2	Baustelleneinrichtung	77
2.3	Baugrubenaushub	77
2.4	Gebäudetyp/Wohnfläche	77
2.4.1	Gebäudeart	77
2.4.2	Bauweise	77
2.4.3	Ausbaustufe	78
2.4.4	Grund-/Wohnfläche	78
2.4.5	Abmessungen/Geschosszahl	78
2.5	Kommunale- und Grundstückserschließung sowie Gebäudeversorgungsanschlüsse	78
2.6	Brandschutz	79
2.6.1	Allgemeine Anforderungen	79
2.6.2	Rauchmelder	79
2.7	Schallschutz	80
2.7.1	Luft- und Trittschallschutz im Gebäude zwischen fremden Wohneinheiten	80
2.7.2	Luft- und Trittschallschutz im Gebäude innerhalb der eigenen Wohneinheit	81
2.7.3	Schutz gegen Außenlärm (Luftschallschutz)	81
2.7.4	Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen	82
2.8	Wärmeschutz	82
2.8.1	Mindeststandard	82
2.8.2	Höherer Standard beim Energiebedarf	82
2.8.3	Luftdichtheit	83
2.8.4	Nachträglich ausbaubare Räume	83
2.9	Barrierefreiheit	84
2.10	Optische Anforderungen	84
2.11	Preisangaben	85

3.	Baukonstruktion	89
3.1	Untergeschoss	89
3.1.1	Nutzung der Räume	89
3.1.2	Feststellung der Wasserbeanspruchung	89
3.1.3	Dränung	90
3.1.4	Konstruktion	90
3.1.5	Art der Abdichtung	90
3.1.6	Wärmeschutz	91
3.1.7	Innenoberflächen der Wände	91
3.1.8	Bodenabläufe	91
3.1.9	Fenster im Untergeschoss	92
3.1.10	Lichtschächte	92
3.1.11	Türen im Untergeschoss/ Kelleraußentüren	93
3.1.12	Sammelgarage	93
3.2	Außenwände ab Erdgeschoss	98
3.2.1	Konstruktion und Material	98
3.2.2	Gebäudesockel	99
3.2.3	Außenoberflächen	99
3.2.4	Wärmedämmung	103
3.2.5	Innenoberflächen	103
3.3	Innenwände	106
3.3.1	Konstruktion und Material	106
3.3.2	Oberflächen	107
3.3.3	Tapeten	107
3.3.4	Beschichtungen	108
3.4	Geschossdecken	110
3.4.1	Konstruktion und Material	110
3.4.2	Belagsflächen	110
3.4.3	Nassraumabdichtungen	116