

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 FACHBUCHHANDLUNG

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. Detailliertheitsgrad 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 Grundstückerschließung 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