

aktuell

Planungsunterlagen und technische Nachweise

Der Bau eines Hauses bedarf einer ordentlichen Planungen und fachgerechter Ausführung, die den gesetzlichen und bautechnischen Bestimmungen entsprechen müssen. Jedes planende oder bauausführende Unternehmen ist verpflichtet, seine Leistung mängelfrei zu erbringen. Als Auftraggeber einer Werkleistung muss dem Verbraucher die Möglichkeit eingeräumt werden, die vereinbarte Qualität nachvollziehen und kontrollieren zu können. Objektbezogene Planungsunterlagen und technische Nachweise sind dabei unverzichtbare Dokumente.

Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

Mit Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts am 01.01.2018 sind im BGB die Pflichten des Unternehmers zur Unterrichtung des Vertragspartners über die wesentlichen Eigenschaften des Bauvorhabens, sowie die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen eingefügt worden. Der Unternehmer ist u.a. verpflichtet, diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher auszuhändigen, die für den Nachweis der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften notwendig sind.

Auch wenn die Erstellung und Herausgabe dieser Unterlagen nunmehr zu den vertraglichen Hauptpflichten des Unternehmers gehört, ist deren Umfang begrenzt und oft nicht ausreichend. Ausführungspläne, die zum Bau notwendigen fach- und bautechnische Nachweise, Bedienungs- und Wartungsanleitungen gehören beispielsweise nicht dazu.

Die Unterrichtungspflicht des Unternehmers beginnt bereits vor der Vertragsunterzeichnung. Es folgt die Verpflichtung zur Erstellung und Herausgabe zentraler Planungsunterlagen. Diese Unterlagen müssen rechtzeitig vor Baubeginn, ggf. auch schon vor Vertragsunterzeichnung, ausgehändigt werden. Ausnahmen können sich ergeben, wenn der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter die Planungsvorgaben selbst erstellt. Weitere Unterlagen sind im Verlauf des Baufortschritts bzw. bei Fertigstellung der Bauleistung zu erstellen und zu übergeben. Welche Unterrichtungspflichten den Unternehmer treffen und der genaue Umfang der zu übergebenden Unterlagen, sowie der notwendige Zeitpunkt der Übergabe, ist im Einzelfall zu prüfen. Wir empfehlen bereits vor Vertragsabschluss unabhängigen bautechnischen und baurechtlichen Rat einzuholen! Zu den öffentlich-rechtlich geforderten Unterlagen können u.a. gehören:

- Baugenehmigungsunterlagen
- Entwässerungsplanung
- Lageplan mit Höhenbezugspunkt und Baufluchtlinien
- Schnurgerüsteinmessung
- Statik/Prüfstatik (sofern nach Landesbauordnung (LBO) gefordert)
- Schall- und Brandschutznachweis
- alle notwendigen Bescheinigungen gemäß LBO (z.B. Bauleitererklärung, Bescheinigung zur Übereinstimmung von Planung und Ausführung zur

- Standsicherheit, Wärmeschutz etc.)
- Schornstiefegerabnahmeprotokoll
- Drucktest Abwasserleitung
- Energie(bedarfs)ausweis/Nachweise zur Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Nachweis zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Soweit energetische Standards, wie z.B. KfW-Effizienzhausstandard vertraglich vereinbart sind, ist der Auftragnehmer verpflichtet alle Unterlagen zu überreichen, die der Verbraucher benötigt, um den Nachweis der vereinbarten Eigenschaften zu belegen. Diese Unterlagen sind beim vereinbarten KfW-Effizienzhausstandard u.a. zu übergeben:

- energetischer Wärmeschutznachweis
- Heizlastberechnung
- Nachweis bei Solaranlagen gemäß Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz/EEWärmeG
- Nachweis der Jahresarbeitszahl bei Wärmepumpen gemäß EEWärmeG
- Nachweis des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage
- Luftdichtheitsnachweise der Gebäudehülle
- evtl. Bescheinigung über Baubegleitung durch KfW/dena-gelisteten Sachverständigen für die KfW-Bank

Übergabe im Vertrag vereinbaren

Das Gesetz sieht gewisse Mindeststandards zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen und Nachweisen, sowie Informationspflichten vor. Diese reichen jedoch für die Überprüfung des Bauvorhabens, die Geltendmachung von Garantiansprüchen gegenüber Herstellern oder aber auch für Betrieb und Wartung der haustechnischen Anlagen in der Regel nicht aus. Es ist daher dringend erforderlich im Vertrag die zu übergebenden Unterlagen, technischen Nachweise und Dokumentationen konkret zu vereinbaren und den Zeitpunkt der Übergabe genau zu definieren. Die Herausgabe folgender Unterlagen und Nachweise sollten über die gesetzlich geforderten Unterlagen hinaus u.a. vertraglich vereinbart werden:

- Baugrundgutachten, wenn nicht vom Auftraggeber geschuldet
 - Ausführungspläne (Werkpläne/Statik, Detailpläne etc.)
 - Heizlastberechnung
 - Lüftungskonzept
 - Nachweis der Einregulierung von Lüftungsanlagen
 - Nachweis der Betriebsfähigkeit der Elektroanlagen (Prüfprotokoll), Dokumentation der Erdungsanlage
 - Druck-, Spül- und Befüllprotokolle Heizung/Sanitär/Entwässerungsgrundleitungen
 - Garantieurkunden und Bedienungsanleitungen zur Haustechnik
 - Versicherungsbestätigung zur Betriebshaftpflicht, ggf. Bauwesen-, Rohbau-, Gewährleistungsversicherung
 - Qualitätsmerkmale und Beschreibung der Einbauten
- Sollten diese Unterlagen nicht herausgegeben werden, kann es sich dabei um eine

wesentliche Pflichtverletzung handeln, die auch zu einer Abnahmeverweigerung durch den Verbraucher führen kann. Zumindest ist aber bei der Abnahme des Werkes ein entsprechender Vorbehalt im Abnahmeprotokoll aufzunehmen.

Wichtige Unterlagen und Nachweise kurz erklärt

Baugenehmigungsunterlagen mit Genehmigungsplanung

Die Baugenehmigungsunterlagen bestehen aus den Formularen zum Bauantrag oder der Bauanzeige (je nach LBO), dem Lageplan, den Abstandsflächen sowie den Bauzeichnungen mit Grundrissen, mindestens einem Schnitt und allen Ansichten. Die Genehmigungsplanung wird im Maßstab 1:100 erstellt. Hierin sind die Abmessungen des Gebäudes, die Raumaufteilungen, Fenster- und Türen sowie die Lage auf dem Baugrund- und zum Nachbargrundstück, die Höhe des Gebäudes und die Abstandsflächen dargestellt. Weiterhin ist ein Bescheid der zuständigen Behörde zur Genehmigung des Bauvorhabens ggf. mit Auflagen enthalten. Dieser ist die Grundlage für die weitere Ausführungsplanung.

Baugrundgutachten

Tragfähigkeit und hydrologische Bedingungen des Baugrundes spielen bei der Planung von Fundamentierungsart und Abdichtung des Gebäudes gegen Feuchtigkeit eine entscheidende Rolle. Der höchste anzunehmende Grundwasserstand HGW (Höchster Gemessener Wasserstand) ist darüber hinaus planerische Grundlage für die Gestaltung von Öffnungen in den Kelleraußenwänden unterhalb der Geländeoberkante. Für die Tragfähigkeit werden die Bodenarten mit ihren technischen Kennwerten und aufzunehmenden Lasten beschrieben. Das Bodengutachten sollte einige Mindestwerte enthalten und Bedingungen erfüllen und immer als Grundlage für die Planung eines Bauwerks dienen.

Lageplan/Vermessungsunterlagen

Hierin wird die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück nebst den zugehörigen Abstandsflächen dargestellt. Weiterhin sind Höhenbezugspunkte angegeben. Diese Unterlagen werden i.d.R. von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ö.b.VI) erstellt.

Schnurgerüsteinmessung

Mit der Schnurgerüsteinmessung werden die Lage auf dem Grundstück, die Höhenlage und die Außenabmessungen des Gebäudes sichergestellt. Die Dokumentation dieser Einmessung ist i.d.R. den zuständigen Behörden vorzulegen.

Ausführungspläne

Die Ausführungszeichnungen im Maßstab 1:50 oder größer stellen alle Bauteile und räumlichen Gegebenheiten dar, z.B. die Lage der Wände, Tür- und Fensteröffnungen, Anschlagsrichtungen von Türen und Fenstern, Fußbodenaufbauten, Trockenbauverkleidungen, Einschränkungen in Räumen durch Unterzüge, Rohrverkleidungen, Vorwandinstallationen in Badezimmern und die Lage von Schächten. Auf der Grundlage dieser Pläne wird das Bauwerk errichtet.

Statik (ggf. geprüfte Statik nach LBO)

Der Standsicherheitsnachweis (Statik) ist eine entscheidende Grundlage für die Anfertigung der Ausführungszeichnungen und den Rohbau des Gebäudes. Er ist auch dann wichtig, wenn später einmal ein Architekt oder Unternehmer mit der Planung eines Hausumbaus beauftragt wird. Der Standsicherheitsnachweis besteht aus der Schriftstatik, in der die rechnerischen Nachweise zur Standsicherheit aufgeführt sind sowie den Statikplänen (Positions-, Schal- und Bewehrungsplänen).

Entwässerungsplanung/Entwässerungsgenehmigung

Mit der Entwässerungsplanung wird die Ableitung der Abwässer, namentlich das Regen- und Schmutzwasser, bis zum öffentlichen Kanal dargestellt und beschrieben. Sie dient als Grundlage für die weitere haustechnische Planung und für die Erteilung der Entwässerungsgenehmigung.

Energetischer Wärmeschutznachweis

In der jeweils gültigen EnEV sind Mindestanforderungen an den Wärmebedarf (Jahresprimärenergiebedarf) des Gebäudes, an die wärmeübertragende Hüllfläche (Außenbauteile wie z.B. Fenster, Außenwände, Kellerwände, Dach etc.) und an die Anlagentechnik festgelegt. Neben den Mindestanforderungen wird mit dem Wärmeschutznachweis die energetische Qualität des Gebäudes und

ggf. seine Einstufung in die KfW-Effizienzhäuser dargestellt. Weiterhin sind in der EnEV u.a. der Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz und weitere Bestimmungen zum energiesparenden Bauen geregelt.

Energiebedarfsausweis

Als Ergebnis des energetischen Nachweises wird der Energiebedarfsausweis erstellt. In diesem Ausweis sind die wichtigsten energetischen Eckdaten des Hauses enthalten, wie z.B. die Eigenschaften der Gebäudehülle und der Anlagentechnik.

Heizlastberechnung

Sie ist ein Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Wärmebedarfs von Gebäuden und gibt an, wie viel Wärme einem Raum bzw. Gebäude zuzuführen ist, um eine bestimmte Temperatur aufrecht zu erhalten. Die Heizlastberechnung ist unbedingt notwendig, um die Heizungsanlage richtig planen und den hydraulischen Abgleich vornehmen zu können.

Nachweis des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage

Durch den hydraulischen Abgleich der Wärmeverteilungsanlage wird dafür gesorgt, dass jeder einzelne Raum unabhängig davon, wie weit er von der Wärmeerzeugungsanlage entfernt ist, gleichberechtigt mit Wärme versorgt wird (setzt Heizlastberechnung voraus).

Lüftungskonzept

Mit dem Lüftungskonzept soll ein Überblick darüber geschaffen werden, wie ein Luftaustausch zum Feuchteschutz möglich ist. Das Ergebnis kann eine „konventionelle“ Fensterlüftung oder die Notwendigkeit einer zusätzlichen mechanischen Lüftung sein. Wichtig ist der sogenannte „hygienische Mindestluftwechsel“.

Luftdichtheitsnachweis der Gebäudehülle

Das Messprotokoll dient als Nachweis und dokumentiert die Einhaltung des Wertes maximal zulässiger Luftdurchlässigkeit. Zusätzlich sollten zu einer reinen Luftdichtheitsmessung noch während der Messung vorhandene Leckagen (Leckageortung) gesucht und im Messprotokoll erfasst werden.

Schornsteinfegerprotokoll

Sofern es sich um eine Heizungsanlage mit Abgasführung oder Schornstein, d.h. mit einem flüssigen, festen oder gasförmigen Brennstoff, handelt, ist am Ende der Baumaßnahme eine Abnahme durch den zuständigen Schornsteinfegermeister notwendig. Damit wird baurechtlich die Erlaubnis zum Betrieb der Feuerungsstätte erteilt.

Schallschutz- bzw. Brandschutznachweis

Zum Schutz der Wohnung oder des Hauses gegen Fremdeinwirkung durch Schall und zur Sicherheit des Gebäudes im Brandfall sind die jeweiligen Bauteile auszuliegen und zu dimensionieren. Die jeweiligen Anforderungen werden in den LBO oder Normen geregelt.

Drucktest Abwasserleitung

Mit diesem Test wird die Dichtigkeit der Abwasserleitungen geprüft und gegenüber der Genehmigungsbehörde nachgewiesen.

Druck-, Spül- und Befüllprotokolle Heizung/Sanitär

Mit diesen Nachweisen werden die im und außerhalb des Gebäudes verlegten, wassergeführten Rohrleitungen auf ihre Dichtigkeit und damit Nutzbarkeit geprüft. Darüber hinaus ist ein Nachweis zur Spülung und damit Reinigung z.B. der Trinkwasserleitungen zu erbringen. Kurz beschrieben sind diese Nachweise zur Heizungs- und Sanitäranlage wichtige Bestandteile zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit und Qualität. Die jeweiligen Dokumente/Nachweisunterlagen belegen diese Prüfung.

Nachweis der Betriebsfähigkeit der Elektroanlage

Mit dem Übergabebericht/Prüfprotokoll wird im Detail die Funktionsfähigkeit, fachgerechte Ausführung und Absicherung der einzelnen Sicherungskreise dokumentiert. Bereits im Zuge der Erstellung der Gründung ist dafür zu sorgen, dass ein ausreichender Potentialausgleich (Erdung) der elektrischen Anlage möglich ist.

Garantieurkunden und Bedienungsanleitungen / Haustechnik

Sie sind im Garantiefall zur Vorlage bei Hersteller/Verkäufer bzw. zur Einstellung und Wartung der Anlagen und Anlagenteile notwendig und sollten gleichfalls abgefordert werden.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2018