



Bauunterlagen für Bauherren

Pläne und wichtige technische Nachweise

Der Bau eines Hauses bedarf diverser Planungen und fachgerechter Ausführung, die gesetzlichen und bautechnischen Bestimmungen entsprechen müssen. Denn am Ende soll das Gebäude bis hin zur Haustechnik funktionieren. Jedes planende oder bauausführende Unternehmen ist verpflichtet, seine Leistung mängelfrei zu erbringen. Als Auftraggeber einer Werkleistung muss dem Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt werden, die vereinbarte Qualität nachvollziehen und kontrollieren zu können. Objektbezogene Planungsunterlagen und technische Nachweise sind dabei unverzichtbare Dokumente.

Übergabe im Vertrag vereinbaren

Wer einen Bauvertrag abschließt oder einen notariellen Kaufvertrag (bei Bauträgerverträgen) beurkundet, geht im Allgemeinen davon aus, dass er mit dem Vertrag auch einen Anspruch auf Herausgabe der Bauunterlagen erworben hat. Bei vielen Bauvorhaben gibt es aber Streit darüber, ob bzw. welche Planungsunterlagen, bautechnischen Nachweise und Unternehmerklärungen dem Auftraggeber ausgehändigt werden. Der Bauherr erhält häufig nur das, was vertraglich vereinbart ist.

Für die Gerichte ist die Herausgabe der Bauunterlagen an den Auftraggeber seit langem ein Thema. Die aktuelle Entscheidung des Landgerichts Krefeld vom 11.12.2008 – 2 O 56/08 hat die bisherige obergerichtliche Rechtsprechung bestätigt, wonach kein allgemeiner Anspruch auf Herausgabe der genannten Unterlagen besteht. Diese Rechtsprechung geht zurück auf ein Urteil des OLG München (Urteil vom 15.10.1991 – 9 U 2958/91). Wer eine vertragliche Vereinbarung versäumt, dem fehlen für Prüfung, spätere Gewährleistungsprobleme, Nachbesserungen oder Schadensersatzforderungen unter Umständen die schriftlichen Beweismittel.

Zwar hat der Auftraggeber auch nach Unterzeichnung bei Nachweis eines berechtigten Interesses einen Auskunfts- und Herausgabeanspruch – die rechtlichen Hürden sind dafür aber sehr hoch. Deshalb kann dem Bauherrn bzw. Erwerber zur eigenen Sicherheit nur empfohlen werden, im Bauvertrag bzw. Bauträgervertrag die Herausgabe der Bauunterlagen zu vereinbaren.

Bauunterlagen beim Namen nennen

Bereits bei der Gestaltung und Prüfung der Verträge ist darauf zu achten, dass die vom Auftragnehmer auszuhändigenden Unterlagen im Vertrag so genau wie möglich bezeichnet werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen objektbezogenen Unterlagen, die schon vor Baubeginn – und solchen, die während der Bauphase bzw. spätestens bei der Schlussabnahme, an die Bauherren bzw. Erwerber zu übergeben sind.

Hier die wichtigsten Bauunterlagen im Überblick.



Was Sie vor Baubeginn einfordern sollten

Baugenehmigungsunterlagen mit Genehmigungsplanung

Die genehmigten Bauantragszeichnungen vermitteln beispielsweise Informationen über die Abmessungen der Räume und des gesamten Hauses, die Lage auf dem Baugrund- und zum Nachbargrundstück, die Höhe des Gebäudes und die Abstandsflächen. Sie bilden die Grundlage für die weitere Ausführungsplanung. Außerdem gehen diese Unterlagen ein in die Dokumentation des Bestandes und sind der Nachweis, dass es sich um ein vom Bauamt genehmigtes Bauvorhaben handelt.

Ausführungspläne

Die Ausführungszeichnungen geben einen guten Überblick über alle Bauteile und räumlichen Gegebenheiten – so zum Beispiel über die Lage von Wänden, Tür- und Fensteröffnungen, Anschlagrichtungen von Türen und Fenstern, Fußbodenaufbauten, Trockenbauverkleidungen, Einschränkungen in Räumen durch Unterzüge, Rohrverkleidungen, Vorwandinstallationen in Badezimmern und die Lage von Schächten. Bei Umbau oder Sanierung lässt sich daraus ablesen, wo Leitungen verlegt wurden, welche Bauteile statisch tragend sind und mit welchem Material man es zu tun hat.

Statik (ggf. geprüfte Statik nach Landesbauordnung)

Der Standsicherheitsnachweis ist eine ganz entscheidende Grundlage für die Anfertigung der Ausführungszeichnungen und den Rohbau des Gebäudes. Er ist auch dann wichtig, wenn ein Architekt oder Unternehmer mit der Planung eines Hausumbaus betraut wird. Für den Baufachmann erweist er sich als gut handhabbares Instrument zur stichprobenartigen Prüfung der fachgerechten Ausführung der statischen Konstruktion.

Energetischer Wärmeschutznachweis

In der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) sind Mindestanforderungen an den Wärmebedarf des Gebäudes und den Einsatz der Energieträger gestellt. Der auf dieser Grundlage errechnete Wärmeschutznachweis ist notwendiger Vertragsbestandteil, die darin genannten Werte sind Planungsgrundlage und zugleich Maßstab für die Überprüfung der Ausführung von Bauteilen und technischer Ausstattung sowie für die Einstufung bei der Gewährung von KfW-Fördermitteln. Außerdem wird auf der Grundlage des Wärmeschutznachweises der Energieausweis erstellt, wenn das Gebäude fertig ist.

Schallschutz- bzw. Brandschutznachweis (falls erforderlich)

Zum Schutz der Wohnung oder des Hauses gegen Fremdeinwirkung durch Schall und zur Sicherheit des Gebäudes im Brandfall sind diese Nachweise bei den meisten Gebäudearten zwingend vorgeschrieben.

Der Schallschutznachweis ist sozusagen die Sollvorgabe, deren Einhaltung durch Messungen überprüft werden kann.

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. Treten Schäden am Gebäude aufgrund von Setzungserscheinungen auf, ist das Bodengutachten bei der Ursachenforschung unverzichtbar.



Was Sie in der Bauphase und bis zur Schlussabnahme einfordern sollten

Gewährbescheinigung für jedes Gewerk

Damit bestätigt jeder einzelne ausführende Unternehmer seine fachgerechte Arbeit nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Verwendung zugelassener Baustoffe und Materialien.

Die Gewährbescheinigung kann im Einzelfall wichtig werden, wenn sich später ein verborgener Mangel herausstellt, und der Unternehmer wissentlich eine falsche Bescheinigung erteilt hat.

Energiebedarfsausweis

Mit diesem Ausweis, in dem die wichtigsten energetischen Eckdaten des Hauses enthalten sind, bestätigt der Aussteller die Ausführung der Gebäudehülle und der Wärmeerzeugungs- und -verteilungsanlage nach den Planungsvorgaben der EnEV-Berechnung.

Nachweis bei Solaranlagen und Wärmepumpen

Damit kommt der Bauherr oder Erwerber als Rechtsnachfolger seiner Pflicht zum Nachweis der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen oder zusätzlicher Förderrichtlinien über den Einsatz Erneuerbarer Energien nach.

Holzschutzmittelnachweis

Im Nachweis sind die verwendeten Mittel und Wirkstoffe genau benannt. Damit können in einem Schadensfall, insbesondere bei gesundheitlichen Schäden, wirksame Gegenmaßnahmen ergriffen werden und gegebenenfalls Haftungsansprüche geltend gemacht werden.

Gewährleistungsbescheinigung über die Gebäudeabdichtung (Ausführungsprotokoll)

Sie bescheinigt die Planung der Abdichtungsart im erdberührten Bereich auf der Basis des im Baugrundgutachten ermittelten hydrologischen Lastfalls und die Ausführung der Arbeiten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Tritt beispielsweise Feuchtigkeit im Keller auf, begründet sie den Gewährleistungsanspruch.

Wärmebedarfsberechnung / Gebäudebeheizung

Aus der Bedarfsberechnung können Haustechnik-Sachverständige oder Installateure ersehen, ob die eingebauten Heizkörper für den jeweiligen Raum richtig ausgelegt wurden und ausreichend Wärme zur Verfügung steht. Damit ist eine Überprüfung der Wärmeverteilungsanlage möglich.

Nachweis der Betriebsfähigkeit der Elektroanlage

Mit dem Übergabebericht/Prüfprotokoll wird im Detail die Funktionsfähigkeit, fachgerechte Ausführung und Absicherung der einzelnen Sicherungskreise dokumentiert.

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).

Luftdichtheitsnachweis der Gebäudehülle (falls erforderlich / vertraglich vereinbart)

Das Messprotokoll dient als Nachweis und dokumentiert die Einhaltung des Wertes maximal zulässiger Luftdurchlässigkeit. Andererseits werden während der Messung vorhandene Leckagen im Messprotokoll als Mängel erfasst. Die Mängelbeseitigung muss spätestens bis zur Schlussabnahme erfolgen und im Abnahmeprotokoll des Gebäudes / der Eigentumswohnung dokumentiert werden.

Schornsteinfegerabnahmeprotokoll

Darin wird baurechtlich die Erlaubnis zum Betrieb der Feuerungsstätte erteilt, zugleich wird damit den Forderungen aus § 26 b EnEV 2009 zur Prüfung und Dokumentation der Einhaltung dort festgelegter zwingender Eigenschaften der Wärmeerzeugungsanlage entsprochen.

Bestandszeichnungen der technischen Gebäudeausrüstung

Generell sollten zur Übergabe des Gebäudes sämtliche Bestandszeichnungen vorliegen. Die Dokumentation von Lage und Funktion der Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallationen ist für Revisionszwecke und spätere Umbaumaßnahmen unverzichtbar.

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.