

Wie finde ich einen kompetenten Hausanbieter?



Merkmale seriöser Hausanbieter * Qualitätsmerkmale von Häusern * Vollständigkeit von Angeboten * Sicherheit der Bauleistung

Viele Bauherren stehen ratlos vor der Frage, wie sie ein zuverlässiges Unternehmen für die Verwirklichung ihrer Hausräume finden können.

Hier nennen wir einige Kriterien, die ein seriöser Hausanbieter weitgehend erfüllen sollte.

Da das Baurecht in den Bundesländern unterschiedlich geregelt ist, können sich regionale Abweichungen bei den Vorschriften ergeben.

Wenn Sie unsere Hinweise beachten, werden Sie einen kompetenten Partner finden, mit dem Sie Ihr Haus ohne großen Ärger planen und bauen können.

Referenzen

Seriöse Hausanbieter zeigen Ihnen jederzeit durchgeführte Bauvorhaben und nennen Ihnen die Namen der Bauherren, die mit Ihnen gebaut haben. Aus Datenschutzgründen natürlich nur die Kunden, deren Einverständnis vorliegt.

Planung

Das Angebot enthält auf Wunsch eine vollständige individuelle Planung, mit:

- ♣ Entwurfs- und Genehmigungsplanung
- ♣ Bauantrag
- ♣ Standsicherheitsnachweis
- ♣ Wärmeschutznachweis entsprechend der Energieeinsparverordnung
- ♣ Anträgen bei Versorgungsträgern.

eine detaillierte Baubeschreibung mit

- ♣ Kernangebot und
- ♣ Leistungen, mit denen neben dem Kernangebot noch zu rechnen ist.

Der Vertrag zur Bauausführung wird erst nach Abschluss der Planung abgeschlossen.

Das Angebot wird dem Kunden detailliert erläutert.

Beratung

Für die Hausfinanzierung erhält der Bauherr/Käufer eine vollständige Kostenschätzung. Der Unternehmer nennt ihm

- ♣ bekannte Fördermittel
- ♣ notwendige und empfehlenswerte Versicherungen (ohne Übernahme einer Haftung)
- ♣ Finanzierungsalternativen.

Terminplanung

Der Bauherr/Käufer erhält eine Bauablaufplanung mit verbindlichem Übergabetermin.

Wärmeschutz

Das Bauwerk entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit wärmebrückenarmen Detaillösungen entsprechend Beiblatt 2 zur DIN 4108.

Der rechnerische Nachweis des Jahres-Primärenergiebedarfs sowie der Energiepass liegen vor. Auf Wunsch kann der Bauherr/Käufer noch höhere Anforderungen an den Wärmeschutz vereinbaren.

Die Luftdichtheit der Gebäudehülle (Blower-Door-Verfahren) und die Wärmeleitfähigkeit der Baustoffe (Lieferscheine) wird auf Wunsch nachgewiesen.

Tauwasserschutz in Bauteilen und auf Bauteiloberflächen

Tauwasser auf Wänden und Decken oder Aufschaukeln von Tauwasserniederschlag in den Bauteilen ist aus hygienischen und Wärmeschutzgründen zu vermeiden.

Der Bauherr/Käufer sollte deshalb auf Wunsch den Nachweis für eine tauwasserfreie Gebäudehülle erhalten. Bei massiven Außenwänden (entsprechend DIN 4108-3 Ziffer 4.3.2) aus Mauerwerk und Beton sowie bei Dächern (entsprechend DIN 4108-3 Ziffer 4.3.3) ist die Tauwasserfreiheit immer sichergestellt. DIN 4108 stellt diese deshalb vom rechnerischen Tauwassernachweis frei.

Merkmale kompetenter Hausanbieter

Raumklima

Zur Verbesserung des Raumklimas bestehen Wände und Decken aus Baustoffen, die durch ihre Wärmespeichermassen wesentlich zur Vergleichmäßigung der Raumtemperaturen beisteuern. Die Auskühlzeit der Wände wird auf Wunsch nachgewiesen.

Hinweis: Die Wirkung von Wärmespeichermassen schwerer Gebäude setzt DIN V 4108-6:2000-11 über drei mal höher an als bei leichten Gebäuden.

Ungestört von Lärm

Schutz gegen Außenlärm und Ruhezonen innerhalb des Hauses sind für ein harmonisches und gesundes Wohnen sehr wichtig. Gute Hausanbieter gewährleisten daher mindestens die von der Gemeinde für Baugebiet ausgewiesene Lärmschutzklasse (nicht nur für die Wand, sondern für das komplette Bauteil, bestehend aus Wand, Fenster, Rollläden, Türen).

Um im Haus bei Bedarf Ruhe finden zu können, sollten Bauherren auch auf den Schallschutz innerhalb des Hauses achten.

Trennwände von Reihen- und Doppelhäusern sollten immer die Vorschläge für den erhöhten Schallschutz erfüllen. Wenn nicht, sollte der Hausanbieter den Bauherren informieren.

Der Hausanbieter zeigt oder übergibt dem Bauherrn/Käufer auf Wunsch den rechnerischen Nachweis des Schallschutzes.

Gesundes Wohnen, Ökologie

Die Unbedenklichkeit der im Rohbau verarbeiteten Baustoffe wie Mauersteine, Mauer- und Mörtel, Beton, Estrich, Putz, Dämmstoffe usw. weist der Unternehmer auf Wunsch nach.



Bauteile

Planung und Konstruktion der Bauteile entsprechen dem Stand der Technik.

Bauausführung

Die Bauausführung entspricht dem Stand der Technik. Der Unternehmer beauftragt nur konzessionierte Handwerksbetriebe mit eingewiesenem Personal. Interne Schulungen gewährleisten eine angemessene Qualifikation der Mitarbeiter.

Bei Selbstbauhäusern stellt das Unternehmen einen qualifizierten Bauleiter.

Gewährleistung

Der Bauherr/Käufer erhält eine fünfjährige Gewährleistung aus einer Hand. Auf Wunsch bietet der Unternehmer für den Rohbau eine verlängerte Gewährleistungsfrist in Verbindung mit einer Gewährleistungsver-sicherung an.

Wartung

Auf Wunsch bietet der Unternehmer eine jährliche Wartung („Hauscheck“) zum Festpreis an. Für die gewarteten Positionen kann der Bauherr/Käufer eine verlängerte Gewährleistung erhalten.

Bedienungsanleitung

Mit der Übergabe und Abnahme erhält der Bauherr/Käufer eine Bedienungsanleitung für das Haus.

Darin werden angesprochen:

- ♣ Beheizung und Belüftung,
- ♣ Pflege von Hölzern und Böden,
- ♣ Reinigung und Spülung von Dachrinnen, Dränagen und Lichtschächten,
- ♣ Bedienung der Rückstausicherung,
- ♣ Filterwechsel und Reinigung der Lüftungsanlage,
- ♣ Hauptschalter, Absperrhähne der Wasserleitungen,
- ♣ Handhabung, Wartung und Pflege der Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Hausanschlüsse

u.s.w.

Sicherheit & Harmonie

Brandschutz

Weil die Bauaufsicht nur geringe Anforderungen an den Brandschutz von Einfamilienhäusern stellt, ist es wichtig, auf ausreichenden Brandschutz zu achten. (Sie stellt z.B. keine Anforderungen an die Außenwände freistehender Einfamilienhäuser mit einer Wohnung).

Wände und Decken aus nichtbrennbaren Baustoffen der Klasse A hindern ausbrechende Brände an deren Ausbreitung.



Hier können Sie checken, ob ein Massivhaus für Sie die richtige Bauweise ist:

Vorteile Mauerwerk und Beton	brauche ich	brauche ich nicht
1. bautechnische Vorzüge		
hohe Wärmedämmung		
Wärmespeicherung, angenehmes Raumklima, Ausgleich der Temperaturspitzen, Nutzung der Sonnenenergie		
winddicht, Verminderung der Lüftungswärmeverluste		
Schutz gegen Außenlärm		
Konstruktion bewegt sich nicht bei Temperatur- u. Feuchtewechseln		
nicht brennbare Wände und Decken, tragen nicht zur Brandlast und Rauchentwicklung bei. Sie behindern die Brandausbreitung.		
robuste Konstruktion ohne chemische Holzschutzmittel		
individuelle Architektur, Verwirklichung eigener Vorstellungen		
2. Vorteile während der Nutzung		
pflegeleichte Fassade auf solidem, festen Untergrund		
niedrige Unterhaltskosten		
Wände und Decken, aus denen nichts ausgast, keine Stäube und Fasern austreten		
robust gegen Wasser (Leitungswasserschäden), dauerhaft dichte Fugen in Nassräumen, weil die Konstruktion sich nicht bewegt		
günstige Versicherungsprämien gegen Feuer- und Leitungswasserschäden (Neuwert, Zeitwert, Selbstbeteiligung vergleichen!)		
hoher Werterhalt, guter Wiederverkaufswert		
3. Ökologie		
Baustoffe mit kurzen Transportwegen		
Baumaterialien aus heimischen Rohstoffen		
Baustoffe sind kein Sondermüll bei Umbau und Abbruch		
Geringer Primärenergiebedarf über die gesamte Lebensdauer bei Berücksichtigung von Betriebs- und Instandhaltungsaufwand		
Geringes Treibhauspotential über die gesamte Lebensdauer		

Festangebote auf Vollständigkeit überprüfen

Festpreis-Angebote sagen wenig über den Endpreis eines Hauses aus. Es können dringend erforderliche Leistungen fehlen, die ein Nichtfachmann selten erkennt. Seriöse Hausanbieter teilen ihren Kunden mit, welche Leistungen fehlen, und welche Kosten dadurch

noch auf Sie zukommen. Prüfen Sie deshalb den Vertragsumfang und vereinbaren Sie vertraglich die Kosten für Ergänzungen und mögliche Nachforderungen, bevor Sie unterschreiben. Nachstehende Liste ist zwar nicht vollständig, gibt aber einige Hinweise.

Bauleistungen	enthalten
1. Planung	
Entwurfsplanung	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Genehmigungsplanung	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Sonderingenieure Haustechnik	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Statik	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Wärmeschutznachweis, Wärmeschutzstandard	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Brandschutznachweis	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Schutz gegen Außenlärm	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Bodengutachter	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Ausführungspläne	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Genehmigungs- und Erschließungskosten (an Behörden)	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Vollständige Bauleitung nach HOAI (ohne Ausschluss einzelner Paragraphen)	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Anmeldung der Anschlüsse bei den Stadtwerken	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Abdeckung der Versicherungskosten während der Bauzeit	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
2. Grundstück, Baugrube	
Vermessungsarbeiten	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Baumfällarbeiten	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Erdarbeiten, Baugrube ausheben und verfüllen, Bodenabtransport	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Anbindung der Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Kanal, Strom, Telefon, TV) von Straße ins Haus	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Baustelleneinrichtung, Baustrom, Wasser, Toilette	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Vorhalten von Gerüsten, An- und Abtransport der Baustoffe	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Aufräumen der Baustelle	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
3. Rohbau	
Keller (Wärme- und Feuchteschutz des Kellers, Drainage, Qualität der Wandoberflächen)	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Bauleitung und -aufsicht für Haus und Keller	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Garage, Carport (gepflastert)	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Schornstein, raumluftunabhängige Verbrennungsluft, Schornsteinputz und Dämmung im Dachraum	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Vorhaltung von Rohbautreppen	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Anschluss der Regenfallrohre an Kanalisation oder Sickergrube	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Verantwortung für Mängelbeseitigung (auch für den Keller) beim Hausanbieter	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Stundenlöhne für Änderungswünsche während der Bauzeit angegeben	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>

Festangebote auf Vollständigkeit überprüfen

Bauleistungen	enthalten
4. Ausbau	
Elektroinstallation:	
Anschluss der Leitungen an Hauptsicherung / Sicherungskasten	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Kosten für zusätzliche Steckdosen, Lampenanschlüsse, TV-Dosen, Kabel ISDN-fähig, Sprechanlage angegeben	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
genügend viele getrennt abgesicherte Stromkreise	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Elektroinstallation im Keller	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Sicherheits FI Schalter 30 mA für Kinderzimmer / Bad	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Heizung:	
Gasleitung von Hauptsperreinrichtung bis zum Brenner	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Öl- bzw. Gasleitungen im Keller	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Brennwerttechnik	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Zusätzlicher Kamin- oder Kachelofenanschluss	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Regelung der Heizung mit Feineinstellung	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Solare Brauchwassererwärmung	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Wasserinstallation:	
Abflussrohre bis an Kanalisation geführt	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Wasserleitungen im Keller, Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken, Außen-Wasserzapfstelle, Rückstausicherung im Keller	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Kalkschutz	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Regenwassernutzung	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Innenausbau, Sonderwünsche:	
Stundenlöhne für Änderungswünsche während der Bauzeit angegeben	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
5. Umfeld, Außenanlagen	
Erdarbeiten	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Wege- und Terrassenbelag	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Rasen, Bepflanzung	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Zäune	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Entwässerung der Außenanlagen	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Erschließungskosten	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Bauschuttbeseitigung	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
6. Übergabe, Bauabnahme und danach	
besenreine Übergabe	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
förmliche Abnahme mit neutralem Sachverständigen	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
nur ein Vertragspartner bei Gewährleistungsansprüchen	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Gewährleistungsfristen nach BGB (5 Jahre / 10 Jahre mit Wartungsvertrag)	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Angebot einer Ausführungs- und Gewährleistungsversicherung	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Qualitätsnachweise der Bauprodukte	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>

Rohbaupass für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein Rohbaupass dokumentiert die Qualität der Bausubstanz. Er ist mehr als ein Energiepass, der nur den Wärmeschutz beschreibt.

Gut geplante und gebaute Häuser sollten neben dem Wärmeschutz auch Schall- und Brandschutzanforderungen erfüllen.

Bauplanung

Baueingabepläne und Baugenehmigung übergeben?	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Bauausführungspläne übergeben?	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
statische Berechnung übergeben?	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Pläne der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation übergeben?	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Qualitätsnachweise der Bauprodukte vorhanden?	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>

Primärenergiebedarf	nachgewiesen:	
	Q_p in kWh/(m ² a),	$H_{T,zul}$ in W/m ² K
nach EnEV		
KfW- 60-Haus		
KfW-40-Haus		
Luftdichtheit (Blower-Door) nachgewiesen?	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>	

Sommerlicher Wärmeschutz

nach EnEV/DIN 4108-2 nachgewiesen?	ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>
sonstige Maßnahmen:	
Bauweise?	schwer: <input type="radio"/> mittel: <input type="radio"/> leicht: <input type="radio"/>
Verschattungseinrichtungen:	

Aufbau und Eigenschaften wichtiger Bauteile:

Dach		
Eindeckung:		
Wärmedämmung:		
U-Wert:	Feuerwiderstandsklasse:	Luftschalldämm-Maß:
Resultierendes Luftschalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Dachfenster:		
Außenwände		
Aufbau:		
Wärmedämmung:		
U-Wert:	Feuerwiderstandsklasse:	Luftschalldämm-Maß:
Resultierendes Luftschalldämm-Maß incl. Außentüren und Fenster:		
Kelleraußenwände		
Aufbau:		
Abdichtung:		
Wärmedämmung:		
U-Wert:	Feuerwiderstandsklasse:	

Rohbaupass für Ein- und Zweifamilienhäuser

Kellersohle	
Aufbau:	
Abdichtung:	
Wärmedämmung:	
U-Wert:	
Fenster/Fenstertüren	
Aufbau:	
U-Wert:	Luftschalldämm-Maß:
Dachfenster	
Aufbau:	
U-Wert:	Luftschalldämm-Maß:
Kellerfenster	
Aufbau:	
U-Wert:	
Haustür	
Aufbau:	
U-Wert:	
Decken	
Aufbau:	
Luftschalldämmung: Schallschutz-Empfehlungen nach Beiblatt 2 zur DIN 4109 erfüllt? nein <input type="radio"/> normaler Schallschutz <input type="radio"/> erhöhter Schallschutz <input type="radio"/>	
Trittschalldämmung: Schallschutz-Empfehlungen nach Beiblatt 2 zur DIN 4109 erfüllt? nein <input type="radio"/> normaler Schallschutz <input type="radio"/> erhöhter Schallschutz <input type="radio"/>	
Haustrennwände bei Reihen- und Doppelhäusern	
Aufbau:	
Luftschalldämmung (bei fehlendem Keller muss der Nachweis durch Prüfzeugnis erfolgen): Mindestschallschutz nach DIN 4109 <input type="radio"/> erhöhter Schallschutz nach Beiblatt 2, DIN 4109 <input type="radio"/>	
Schornstein	
Planung nach regionaler Feuerstättenverordnung: rußbrandbeständiger Schornstein <input type="radio"/> nicht rußbrandbeständige Abgasleitung <input type="radio"/> einzügig <input type="radio"/> zweizügig <input type="radio"/> raumluftunabhängige Verbrennungsluftzuführung <input type="radio"/>	
Vorliegen von Abnahmebescheinigungen	
Bauabnahme: ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Schornsteinabnahme: ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/>

überreicht von:

Massiv Mein Haus e.V.

Lucie-Höflich-Str. 17
19055 Schwerin

Tel.: ++49 (0) 385 - 20794013
Fax: ++49 (0) 385 - 20888958



für mehr Lebensqualität