



Hoffmann & Klaus Immobilien GmbH

Lexikon der Bauwirtschaft

- Anbauen:** An ein vorhandenes Haus kann zur Wohnraumerweiterung, zur Errichtung eines Schwimmbades, einer Garage aber auch eines Wintergartens erfolgen. Die Planung erfolgt mit einem Architekten wie ein Neubau, wobei insbesondere die Genehmigungsfähigkeit und evtl. Gestaltungsauflagen rechtzeitig zu klären sind.
- Architekt:** Die Aufgaben des Architekten sind die künstlerische, technische und wirtschaftliche Planung von Bauten, Beratung, Betreuung und Vertretung des Bauherrn, Überwachung der Bauausführung, Sachverständige für Gebäudegutachten und Grundstücksschätzungen.
- Ausbauen:** **Der Dachausbau** bietet eine preiswerte Erweiterung der Wohnflächen, da hierfür kein zusätzlicher Grundstücksbedarf besteht. Die Möglichkeiten, Dachkonstruktionen sichtbar zu lassen, Pfosten, Streben und Balken als Gestaltungsmerkmale (Raumteiler) zu nutzen, geben der Dachwohnung, neben den schrägen Dachflächen und speziellen, den Räumlichkeiten angepassten Dachfenstern, den eigenwilligen, ganz individuellen Charakter.
Der Keller führt neben den übrigen Geschossen, manchmal zu Unrecht, ein Schattendasein. Grundvoraussetzung für eine Nutzung als Wohnfläche ist eine entsprechende Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Weiterhin setzt der Kellerausbau einen trockenen, gut belüfteten Keller mit guter Abdichtung an Wänden und Fußboden voraus oder bedingt die Schaffung dieser Voraussetzungen.
- Ausbauhaus:** Das Ausbauhaus wird von der Fertighaus-Industrie neben schlüsselfertigen Häusern angeboten, um kostensparende Eigenleistungen durch den Bauherrn zu ermöglichen. Bei Beurteilung der Angebote und Einschätzung der eigenen Leistung sind u. a. zu beachten: Abgrenzung der Leistungen, Bauanleitung, Finanzierung, Gewährleistung, Versicherung usw.
- Außenanlagen:** Die Außenanlagen eines Hauses, die Einfriedung, die Ent- und Versorgungsanlagen ab Hausanschluss, die Gartenanlagen, die Hof- und Wegbefestigung. Die Kosten betragen durchschnittlich 5% der Baukosten.
- Außenputz:** Als Außenwandputz und -deckenputz (z. B. unter Balken und Durchfahrten) muss wetter-, frost- und temperaturbeständig (helle Außenputze sind günstiger als dunkle, die Sonnenstrahlung wird reflektiert), farbecht, gut haftend, ausreichend fest, rissfrei (sonst Wanddurchfeuchtung durch Kapillarwirkung), ausblühungsfrei und ggf. „selbstreinigend“ sein.
- Außenwände:** Außenwände werden als tragende, nichttragende oder ausfachende Wand, je nach Konstruktion, Material und Gestaltung ausgeführt. Mit oder ohne Außenwandbekleidung müssen sie den Anforderungen an Standsicherheit, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz, Sonnenschutz, Feuchtigkeitsschutz, Regenschutz, Verschmutzungs- und Korrosionsschutz, Einbruchschutz, architektonischer Gestaltung und Wirtschaftlichkeit erfüllen. Der Wandaufbau erfolgt einschalig, zwei- oder mehrschalig.



Hoffmann & Klaus Immobilien GmbH

Außenwand- dämmung:

Die Außenwanddämmung soll bei Bauten folgende Grundforderungen erfüllen: Schaffung hygienischer Wohnverhältnisse, d. h. Erzielung eines gesunden und behaglichen Innenraumklimas. Erhaltung des Bauwerkes und seiner Funktionstüchtigkeit durch Vermeidung schädlicher und unkontrollierter Tauwasserbildung (Bauwerkspflege). Einsparung von Energie und dadurch von Kosten (Wirtschaftlichkeit). Verminderung thermisch bedingter Bauwerksverformung bzw. -spannungen.

Bad- modernisierung:

Für die Modernisierung bedarf es einer gründlichen Überprüfung der Geschosdecken auf Traglast, Trittschalldämmung und Feuchtigkeitsabdichtung. Bei dieser Maßnahme sollten ebenfalls alle Strangleitungen auf Zu- oder Ablauf überprüft und ggf. saniert werden.

Balkonbrüstung:

Balkonbrüstungen werden massiv aus Verblendmauerwerk (Klinker, Mauerziegel, Kalksandsteine, Naturwerksteine), Stahlbeton (Sicht-, Struktur- oder Waschbeton) Glassteinen erstellt.

Balkongeländer:

Balkongeländer werden aus Alu, Alu-Guß, Alu-Kunststoff, Stahl, verzinkt, Holz u. a. gefertigt.

Balkonsanierung:

Durch Erneuerung der Abdichtung einschließlich aller Wand- und Türanschlüsse, Herstellung eines ordnungsgemäßen Gefälles (ggf. Türschwelle höher legen, um Gefälle zu erreichen). Erneuerung des Balkonablaufes, der Balkonbekleidungen und -gitter.

Bauantrag:

Durch die Stellung des Bauantrages wird das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet. Der Antrag ist bei der Gemeinde zu stellen, in deren Gebiet das Gebäude errichtet werden soll. Die Gemeinde überprüft, ob das beschriebene Objekt nach dem Flächennutzungsplan bzw. dem Bebauungsplan errichtet werden kann. Folgende Angaben muss der Bauantrag beinhalten: Bauart, Baubeschreibung, Flächen- und Grundstücksgrößen, Nachweis über Schall- und Wärmedämmung. Folgende Unterlagen sind beizufügen: Lageplan im Maßstab 1:500 mit Berechnung der Grund- und Geschosflächen, Bauzeichnungen (Ansichts- und Schnittzeichnungen) im Maßstab 1:100, Berechnungen des umbauten Raumes nach DIN 277, Angaben zur Hochbautechnik, Standsicherheits-, Wärme- und Schallschutznachweis.

Baugenehmigung:

Sämtliche Baumaßnahmen, d. h. Einrichtungen, Änderungen oder Abbruch baulicher Anlagen, bedürfen grundsätzlich der vorherigen baubehördlichen Genehmigung. Nur ganz unbedeutende Bauvorhaben sind genehmigungsfrei, jedoch z. T. anzeigepflichtig. Das Genehmigungsverfahren wird durch den Bauantrag eingeleitet.

Baugesetzbuch:

Das BauGB enthält Vorschriften über die Bauleitplanung und deren Sicherung, die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung der Entschädigung der Bodenordnung, der Erschließung, Vorschriften über städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sowie über Wertermittlung, Verwaltungsverfahren usw.



Hoffmann & Klaus Immobilien GmbH

Bauhandwerker:	Die Bauhandwerker werden nach Wertung der Angebote durch den Architekten mit der Ausführung der Arbeiten beauftragt.
Bauherr:	→ Bauträger Bauherr ist, wer auf eigene Rechnung und Gefahr ein Gebäude baut oder bauen lässt und außerdem das Baugeschehen beherrscht.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. Es ist ein öffentliches Verzeichnis, in das die Baulasten und Bauvermerke eingetragen werden. Einsicht wird gewährt bei Nachweis des berechtigten Interesses. Es kann auch Ablichtung des Baulastenblattes angefordert werden.
Bauleitung:	Die Bauleitung umfasst die Koordinierung und Überwachung der einzelnen Gewerke bzw. Handwerkerleistungen, der Materialanlieferungen, der Rechnungsprüfungen und Zahlungsüberwachungen.
Baumassenzahl:	Die BMZ gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse im Verhältnis zur Grundstücksfläche zulässig sind. Die BMZ wird für Industriegebiete angewandt, da hier nicht wie bei Wohngebäuden mit normalen Geschoßhöhen, sondern mit Kubikmeter umbauten Raums gerechnet werden muss. Hier ergibt sich die Formel $\text{Grundstücksgröße} \times \text{BMZ} = \text{zulässige Baumasse (umbauter Raum)}$.
Bauversicherungen	Der Bauherr ist für die Schäden, die Außenstehende durch seinen Bau erleiden, allein verantwortlich, obwohl in der Regel Architekten mit der Planung und Bauleitung und der Bauunternehmer mit der Durchführung des Baus beauftragt sind.
Betonschäden:	Um Sanierungsmaßnahmen festzulegen, muss das Objekt auf Schadensklasse und Schadensursachen überprüft werden. Betonsanierungswerkstoffe müssen u. a. einen hochwertigen Korrosionsschutz für freiliegende Bewehrungsstähle sicherstellen, eine betonähnliche thermische Längenänderung und ein betonähnliches Wasserdampfdiffusionsverhalten besitzen, die eine Weiterentwicklung verhindern, den Carbonatisierungsprozeß deutlich verzögern und den sanierten Sichtbeton für lange Zeit gegen aggressive Einwirkungen schützen.
Blitzschutz:	Eine Blitzschutzanlage ist als zuverlässiger Schutz gegen Blitzeinschläge zu empfehlen und wird bei bestimmten Bauten behördlicherseits gefordert, z. B. beim Schilfdach. Blitzschutzanlagen bestehen aus Auffangvorrichtungen (aus Dachleitungen, bei Flachdach auch aus der Blechverwahrung), senkrechten Ableitungen (auf oder unter Putz) und Erdungsanlage (Fundamenterder oder Erdleitung), die in offenem Arbeitsraum verlegt wird. Für Antennenanlagen ist Blitzschutz erforderlich. Bei vorhandener Blitzschutzanlage entfällt gesonderte Erdung für die Antenne und in der Regel auch ein besonderes Erdband für die Elektroanlage.



Hoffmann & Klaus Immobilien GmbH

Dach:

Dachkonstruktionen werden von dem Grundriss, der Dachform, der Dachneigung und der evtl. geplanten Dachraumnutzung bestimmt.

Dachneigungen ergeben sich aus der Dachform, Dachkonstruktion, klimatischen Bedingungen.

Flachdach bis max. 5° (8,8%)

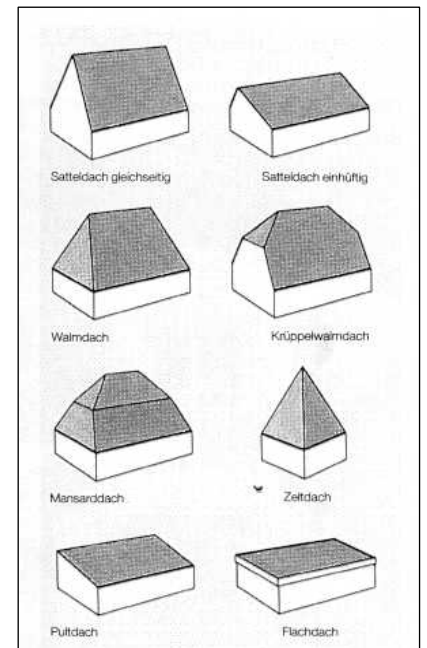
mäßig steiles Dach 5° bis 40° (8,8% bis 72%)

Steildach ab 40° (72%)

Für Dachdeckungsmaterial und Dachdeckungsart sind bestimmte Dachneigungen vorgeschrieben und können nur mit besonderen zusätzlichen Maßnahmen unter- bzw. überschritten werden.

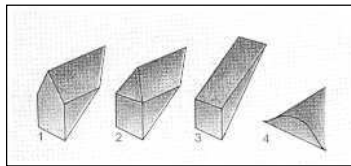
Dachformen:

Satteldach gleichseitig,
Satteldach einhüftig, Walmdach,
Krüppelwalmdach, Mansarddach,
Zeldach, Pultdach, Flachdach



Dachgauben:

Dachgauben ermöglichen senkrechte Fensterflächen bei Seildächern, als Giebel-, Walm-, Schlepp-, Rund- oder Fledermausgaube.



Drainage:

Unter Drainage sind Gräben oder Rohrleitungen zur Entwässerung des Bodens um oder unter Gebäuden zu verstehen. Das Wasser, insbesondere Regenwasser, wird durch die Drainage zu Abwasserkanälen geleitet. Drainagen sind insbesondere bei Bauvorhaben auf Hanglagen erforderliche.

Drempel:

Unter Drempel ist die Außenwand bzw. Höhe (Kniestock) eines Dachraumes zwischen der obersten Geschosßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraums angehobenen Dach zu verstehen.

Estrich:

Estrich ist die Fußbodenschicht als Unterboden für den Bodenbelag. Die Verlegung erfolgt vielfach in Verbindung mit Wärmedämmung und Fußbodenheizung. Im Bereich des
→ **Wohneigentums** gehört der schwimmende Estrich zwingend zum
→ **Gemeinschaftseigentum**.

Fachingenieure:

Der Statiker erstellt nach den Plänen und den Detailangaben des Architekten die statische Berechnung für den Neubau, Anbau, Umbau oder auch Modernisierungsmaßnahmen. **Der Akustik-Fachingenieur** berät bei besonderen Ansprüchen an Schallschutz, Raum- oder Bauakustik.



Hoffmann & Klaus Immobilien GmbH

Fenster:

Aluminiumfenster sind aus einem Werkstoff mit geringem spezifischen Gewicht, guten Festigkeitswerten, chemischer Beständigkeit, hygienischer Unbedenklichkeit und leichter Verarbeitbarkeit.

Holzfenster aus europäischen oder überseeischen Weich- bzw. Harthölzern (Fichte, nordische Kiefer, Lärche, Pitchpine, Eiche usw.) Die Materialqualität betrifft Stehvermögen, Widerstandsfähigkeit gegen äußere Einwirkungen, Resistenz gegen Pilz- und Insektenbefall und Anstrichverträglichkeit.

Holz-Alufenster sind Holzfenster mit äußerer Alu-Profilbekleidung. Die Oberflächenbehandlung erfolgt innen wie bei Holz bzw. außen die bei Aluminiumfenstern.

Holz-Kunststofffenster mit äußeren Rahmen- und Flügelteilen aus Kunststoff und inneren Rahmen- und Flügelteilen aus Holz. Ein Außenanstrich entfällt; die Holzteile werden wie bei Holzfenstern behandelt.

Holz-Kupferfenster sind Rahmen- und Verbundfenster mit äußeren Rahmen- und Flügelteilen aus Kupferprofilen mit Dämmkern und thermisch getrennten inneren Holzprofilen. Die Oberflächenbehandlung der Kupferprofile entfällt, die Holzteile sind wie Holzfenster zu behandeln.

Kunststofffenster aus Rahmen mit ein- oder mehrkammrigen, korrosionsbeständigen, licht-, farb- und witterungsbeständigen Holzprofilen, u. U. auch ausgeschäumt, mit einem Metallkern oder als Vollkunststoff-Fenster mit vollem Kunststoffquerschnitt. Anstrich möglich.

Feuchtigkeit:

Feuchtigkeitsschäden entstehen durch unsachgemäße, unvollständige oder unwirksam gewordene Abdichtungsmaßnahmen, nicht fachgerechte Detailausbildung, ungenügende Belüftung, Kondenswasserbildung aufgrund ungenügender Wärmedämmung oder fehlender Dampfsperre, defekte Dachrinnen, Balkonentwässerungen und -abdichtungen, Rohrbrüche, starken Schlagwasseranfall an gefährdeten Fassaden usw. Das eindringende Boden-, Oberflächen- oder Schwitzwasser löst im Bauegefüge chemische und physikalische Vorgänge aus, die eindringende Bodenfeuchtigkeit führt bauschädliche Salze in Form von gelösten Bodenmineralien in das Bauegefüge ein und aktiviert zudem die darin mehr oder weniger stark vorhandenen Salze. Eindringendes Regenwasser führt infolge Absorption von Gasen aus der Luft ebenfalls zu einer Salzverseuchung. Hinzu kommt die Auflösungskraft mineralstoffarmen Regenwassers. Neben der Ausweitung einer Salzverseuchung und Zerstörung an den befallenen Bauteilen (Putzabsprengungen, Mörtel- und Steinzerstörungen) ergibt sich: Herabsetzung der Wärmedämmung durchfeuchteter Bauteile (starke Kondensatbildung), Frostschäden an feuchten Bauteilen, Zersetzungs- und Auflösungserscheinungen organischer Baustoffe, Verformungserscheinungen bei Feuchtigkeit empfindlichen Baustoffen. Bildung von pflanzlichen Holzzerstörern (Schwamm).

Fundament:

Fundamente haben die Aufgabe, die Lasten des Baukörpers – Eigengewicht und Verkehrslast in den Baugrund einzuleiten. Da die Festigkeit der Böden geringer ist als die Festigkeit der Baustoffe, werden lastverteilende Gründungselemente unter den tragenden Elementen des Bauwerks – Wände, Stützen – angeordnet. Die Gründung muss so bemessen sein, dass die Standsicherheit der Bauteile – Sicherheit gegen Bruch des Bodens unter dem Fundament, Gebrauchsfähigkeit des Bauwerks, Vermeidung von Rissen und unzulässigen Setzungen (Rohranschlüsse) – gewährleistet ist.



Hoffmann & Klaus Immobilien GmbH

Fußbodenheizung:

Die Fußbodenheizung ermöglicht großzügige Raumlösungen, Fenster bis zum Fußboden, versetzte Geschosse, 1½-geschossige Räume, „Unsichtbarkeit“ der Heizung, frei Wandflächen, keine kalten Fußböden, keine Staubumwälzung, keine Betriebsgeräusche.
Warmwasserfußbodenheizung
Elektrofußbodenspeicherheizung
Elektrodirektheizung
Fußbodenwarmluftheizung

General-
übernehmer:

Der Generalübernehmer erbringt selbst keine Bauleistungen, sondern vergibt die Aufträge an einzelne Subunternehmer. Er schließt die einzelnen Verträge im eigenen Namen und für eigene Rechnung ab. Er kann auch Bauherr sein, der im eigenen Namen auf fremden Grundstück baut, wenn er Herr des Baugeschehens bleibt.
Der Generalübergeber wie der Generalübernehmer nur namens und im Auftrag des Bauherren.
Der Generalunternehmer wie der Generalübernehmer nur erbringt er eigene Teil-/Leistungen im Auftrage des Bauherren. Alle Tätigkeiten unterliegen der Erlaubnispflicht nach § 34 c der Gemeindeordnung.

Geschoßfläche:

Die Geschoßfläche regelt in § 20 BauNVO. Sie ist die Summe der Fläche aller Vollgeschosse eines Gebäudes und ist gleichbedeutend mit der Bruttogeschosßfläche.
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Grundfläche:

Die Grundfläche nach § 19 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Überdachte Garagen und Stellplätze werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn 1/10 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Hausschwamm:

Der Hausschwamm ist eine Pilzart, die vor allem Holzkonstruktionen, aber auch Mauerwerk befällt. Die befallenen Teile müssen vollständig ausgewechselt werden, wobei nicht sicher abzugrenzen ist, welche Teile des Gebäudes noch nicht befallen sind.

Honorarordnung:

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (**HOAI**) legt die Gebühren für Leistungen der Architekten, Bauingenieure und Statiker fest. Festgesetzt sind Höchstpreise und die Niedrigstpreise.

Modernisierung:

Maßnahmen, die zur Gebäudeverbesserung (Wärmedämmung an Fassaden, Thermofenster etc.) oder zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit im Heiz- oder Sanitärbereich führen. Nach § 177 BauGB kann die Gemeinde oder der Mieter vom Eigentümer verlangen, dass er innere oder äußere Mängel beseitigt, wenn diese durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.



Hoffmann & Klaus Immobilien GmbH

Nutzfläche:

Die Nutzfläche ist in § 42 Abs. 4 II. BV definiert. Danach gehören zu Wohnfläche **nicht** die Grundflächen von

1. Zuhörräumen (Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen, Garagen u. ä. Räume),
2. Wirtschaftsräume (Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ä. Räume),
3. Räume, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen,
4. Geschäftsräume

Planung:

Prüfung der baulichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der Statik. Erstellung einer bautechnischen Zeichnung zum Bauantrag unter Berücksichtigung der Aufteilung und Nutzung der Flächen. Ermittlung der Baukosten inkl. der Baunebenkosten (Container, Gerüste, Honorare etc.).

Renovierung:

Darunter versteht man alle kosmetischen Eingriffe, die im wesentlichen die Optik verändern, wie z. B. Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen etc.

Sanierung:

Unter Sanierung versteht man den Umbau eines Objektes unter Berücksichtigung der heutigen Wohnqualität, der Haustechnik, sanitären Einrichtungen, der Wirtschaftlichkeit und evtl. des Denkmalschutzes.

→ **Altbausanierung**. Ebenfalls sind es Maßnahmen, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet wird, um städtebauliche Missstände zu beheben.

Überbau:

Unter Überbau ist die teilweise Errichtung eines Gebäudes auf einem Nachbargrundstück zu verstehen. Das Gebäude steht also dadurch auf zwei Grundstücken. Gehört das überbaute Grundstück nicht dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Hauptteil des Gebäudes errichtet wurde, so erhebt sich die Frage, ob dieser den Überbau dulden muß. Dies ist vom Einzelfall, insbesondere von der Größe der überbauten Fläche, abhängig. Der beeinträchtigte Grundstückseigentümer hat, wenn der Überbau nicht beseitigt werden kann, in jedem Fall einen Entschädigungsanspruch.

Umbauten:

Der Umbau beinhaltet die Größe und/oder die Form/die Innenaufteilung eines Objektes zu verändern.

Umbauter Raum:

Der umbaute Raum ist die Kennzahl für die Größe eines Hauses in m³ nach DIN 277. Die Berechnung ist in § 16 Abs. 1 Anl. 3 WertVO festgelegt. Danach ist der umbaute Raum der Raum, der von den Außenmauern und der Unterkante der Kellersohle umschlossen wird. Bei nicht unterkellerten Häusern wird ab Geländeroberkante gerechnet. Ist das Dachgeschoß ausgebaut, wird der Raum des ausgebauten Dachgeschosses voll, der Raum des nicht ausgebauten Dachgeschosses zu einem Drittel berechnet. Nicht eingerechnet werden Balkone, Terrassen, Außentoiletten.

Veränderungs-
sperre:

Nach dem Baugesetzbuch können Veränderungssperren festgelegt werden, um Veränderungen zu verhindern, die einer künftigen Gesamtplanung entgegenstehen können.

VOB:

→ Verdingungsordnung für Bauleistungen.