

Baulexikon - Bauen von A - Z

A

Abnahme	Ist die Entgegennahme des Werkes (Bauleistung) oder eines selbständigen Teils der Leistung durch den Bauherrn als vertragsgemäß. Wirkung: Beginn des Beschädigungsrisikos für den Bauherrn. Rechte aus erkennbaren Mängeln, die bei Abnahme nicht gerügt werden, gehen verloren. Nicht erkennbare Mängel sind später vom Bauherrn zu beweisen. Beginn der Verjährung für Mängelansprüche und Vergütung - Behördliche Bauabnahme.
Abnahmeprotokoll	Schriftliche Bestätigung der Abnahme.
Abrechnung	Zusammenstellung aller Bauleistungen nach Positionen - Schlussrechnung
Abschlagszahlung	Zahlung vor Fertigstellung für Teilleistungen, jeweils nach Baufortschritt.
Abschreibung	Verteilung der Abnutzung und Wertminderung auf die Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bei der steuerlichen Abrechnung. Es wird unterschieden zwischen: - linearer Abschreibung - degressiver Abschreibung - erhöhter Abschreibung - Regelabschreibung - Restwertabschreibung
Abstandsfläche	Ist die Fläche vor den Gebäuden, die auf dem Gebäudegrundstück sein muss. Die Tiefe der Abstandsfläche richtet sich nach der Höhe der Gebäude und ist in der BBO festgelegt bzw. im örtlichen Bebauungsplan gesondert geregelt. An öffentlichen Straßen darf die Abstandsfläche bis Straßenmitte hineinragen.
Abwasser	Verbrauchtes Wasser (Schmutzwasser) und Fäkalien.
AfA	Absetzung für Abnutzung - Abschreibung.
Anliegerkosten	Erschließungskosten
Annuität	Jahreszahlung an Zinsen und Tilgung.
Anschlussgebühren	Hausanschlüsse
Arbeitsraum	Räume zwischen Baukörper-Außenwand und Baugrubenwand. Absicherung nach Vorschriften der Berufsgenossenschaften.
Architekt	Plant den Neu- oder Umbau, holt die erforderlichen Genehmigungen ein und vertritt den Bauherrn gegenüber Behörden und Bauhandwerkern. Sofern nicht anders vereinbart, verjähren Gewährleistungsansprüche gegen

	den Architekten gemäß § 638 BGB in fünf Jahren nach Abnahme der Bauarbeiten.
Architektenbindung	Vereinbarung bei Grundstücksvertrag, dass bestimmter Architekt zu nehmen ist. Vereinbarung ist meist unzulässig.
Architektenhonorar	Ist festgelegt in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Es richtet sich nach den anrechenbaren Bauleistungen und dem Grad der Anforderungen, die das einzelne Objekt an den Architekten stellt. Es kann aber auch ein Pauschal- oder Erfolgshonorar vereinbart werden.
Ausschreibung	Aufstellung der erforderlichen Bauleistungen nach einzelnen Positionen gegenüber Bauunternehmern und Handwerkern zur Abgabe von Angeboten.
B	
Bankbürgschaft	Zahlungsverpflichtung einer Bank zur Verfügung durch Bauherrn oder für die Absicherung von Gewährleistungspflichten durch Unternehmer.
Bauabnahme	Rohbauabnahme oder Schlussabnahme durch Baugenehmigungsbehörde auf Antrag des Bauherrn. Darüber wird ein Abnahmeschein ausgestellt, der bestätigt, dass der Bau der Baugenehmigung entspricht und weitergebaut oder benutzt werden darf.
Bauantrag	Schriftlicher Antrag auf Baugenehmigung mit den erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) bei der Baubehörde für Neubau, Umbau, Änderungen einer Bauanlage.
Baubehörden	Gemeinde, Landratsamt, Bezirksregierung, Innenministerium, Bundesbauministerium.
Baubeschreibung	Technische Beschreibung eines Bauvorhabens über Ausführungsart und Umfang.
Baudarlehen	Gewährter Kredit zur Finanzierung eines Bauvorhabens von Banken, Sparkassen, Bausparkassen, Versicherungen
Baufreigabe	Das genehmigungspflichtige Vorhaben darf erstellt werden. Die Baufreigabe (Plan ist genehmigt) verliert die Gültigkeit in der Regel nach zwei Jahren, wenn nicht eine Verlängerung beantragt wird.
Baugenehmigung	Schriftlicher Bescheid der Baubehörde über die Genehmigung einer Bauanlage, gebührenpflichtig.
Baugrunduntersuchung	Feststellung der Tragfähigkeit des Baugrundes, die zur statischen Berechnung der Fundamente oder der Bodenplatte benötigt werden.
Baukosten	Gebäudekosten, Baunebenkosten, Kosten für Außenanlagen.

Bauland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen. Art der Bebauung muss noch nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt sein.
Baumängel	Abweichungen in der Bauausführung von zugesicherten Eigenschaften, von den Regeln der Bautechnik oder sonstige Fehler, die den Gebrauchswert mindern. Siehe Abnahme.
Baunachbarrecht	Alle gesetzlichen Regeln, die Rechte und Pflichten der Nachbarn bei baulichen Anlagen festlegen.
Baunebenkosten	Architektenkosten, Gebühren bei Behörden, Gerichts- und Notarkosten, Kosten für Beschaffung von Finanzierungsmitteln.
Baunormen	DIN-Normen über Bauausführungen.
Baunutzungsverordnung - BzNVO	Darin sind Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt.
Bauplan	Teil der Bauzeichnungen, die gemäß Bauordnung für die Baugenehmigung eingereicht werden müssen.
Bauspardarlehen	Darlehen einer Bausparkasse gemäß Bausparvertrag. Zuteilungsvoraussetzungen: Vertragszeit und Ansparsumme sind im Vertrag geregelt Verwendungszweck: Erwerb oder Verbesserung eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung , Bau, Ablösung von Belastungen.
Bausparförderung	Gesetzliche Förderung zur Erlangung eines Bauspardarlehens.
Bausparvertrag	Vertrag mit Bausparkasse über die Einzahlung einer bestimmten Ansparsumme und Auszahlung eines Darlehens zu günstigem Zinssatz. Ansparleistungen sind häufig prämien- und steuerbegünstigt. Auskünfte bei Banken und Bausparkassen.
Baustelleneinrichtung	Baustellen sind ordnungsgemäß, sicher, nachbarschonend und mit Bautafel versehen einzurichten.
Baustoffklasse	Baustoffe sind in Brandklassen (B1, B2, B3) eingeteilt.
Bautafel	Vorgeschrieben bei Baustelleneinrichtungen mit Angabe des Bauvorhabens, Bauherrn und Entwurfverfassers.
Bauzaun	Absicherung der Baustellen zur Vermeidung von Unfällen.
Bayerische Bauordnung-BBO	Darin ist das gesamte, den Ländern überlassene Baurecht festgelegt.
Bebaute Fläche	Ist die Fläche, die von den Außenmauern des Gebäudes umschlossen wird.
Bebauungsplan	Durch Gemeinden aus dem Flächennutzungsplan entwickelte rechtsverbindliche Festsetzung der Grundstücksnutzung.

Beleihungsunterlagen	Von Kreditgebern, Banken, Bausparkassen geforderte Unterlagen zur Absicherung eines Baudarlehens, wie z.B. Grundbuchauszug, Grundsteuerbescheid, Einheitswertbescheid, Bauabnahmebescheid, Bild des Gebäudes, Bauplan.
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch. Regelt den Werkvertrag - Bauvertrag
Benutzungsbewilligungsbescheid	Über die Schlussabnahme der Aufsichtsbehörde. Bei Darlehensaufnahme nachzuweisen.
Bereitstellungszinsen	Bankzinsen für die vorzeitige Bereitstellung eines Darlehens zwischen Darlehenszusage und Auszahlung.
Beweislastverschiebung	Bis zur Abnahme eines Bauwerks muss der Unternehmer die ordnungsgemäße Leistung beweisen. Nach Abnahme geht Beweislast für Mängel auf den Bauherrn über.
Beweissicherung	Gerichtliches Verfahren über vorsorgliche Begutachtung von Baumängeln durch Sachverständigen.
Bodenpressung	Veränderung des Baugrundes unter Belastung
Brandversicherung	Pflichtversicherung - von Gebäuden gegen Brand- und Blitzschäden. Gebäude können bereits während der Bauausführung versichert werden.
Briefhypothek	Hypothek
C	
derzeit keine Einträge	
D	
Darlehen	Meist im Grundbuch abgesicherte Kredite für Bauzwecke.
DIN-Normen	Deutsches Institut für Normung ist eine gesetznährliche Richtlinie, jedoch kein Gesetz. Bei Rechtsstreitigkeiten wird sich das Gericht in der Regel an die DIN-Norm halten.
Disagio	Unterschied zwischen Darlehenssumme und tatsächlicher Auszahlung.
E	
Eigenleistung	Wert der Sach- und Arbeitsleistung. Wird im Finanzierungsplan neben eigenen Geldmitteln und Fremdmitteln berucksichtigt.
Eigentumsübertragung	Übereignung
Eigentumswohnung	Im Grundbuch eingetragenes Eigentum an einer Wohnung. Erwerb, Belastung, Veräußerung und

	Förderung wie Eigenheim.
Einheitswert	Richtwert eines Grundstücks und Gebäudes für die Bemessung der Grundsteuer. Festlegung durch Finanzamt.
Einstellplatz	Abstellplatz von Fahrzeugen, abseits der öffentlichen Verkehrswege, außerhalb von Gebäuden.
Erhaltungsaufwand	Aufwendungen für laufende Instandhaltungen und Instandsetzungen.
Erschließungskosten	Gebühren für den Anschluss eines Grundstücks an das Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsnetz der Gemeinde.
Ertragswert	Beurteilungsgrundlage aus Mieteinnahmen für das Finanzamt. Entsprechende Bewertung eigengenutzter Wohneinheiten.
F	
Festdarlehen	Festgelegte Rückzahlung eines Darlehens am Ende der Laufzeit in einer Summe.
Finanzierungsmittel	Darlehen - Hypothek - Eigenmittel
Finanzierungsplan	Genaue Aufstellung der Finanzierung für Grundstückserwerb und Gebäudeeinrichtung zur Vorlage bei Banken, Bausparkassen und bei der Beantragung von Fördermitteln.
Flächennutzungsplan	Von der Gemeinde aufgestellter vorbereiteter Plan nach Bundesbaugesetz über die Bodennutzung (Wohngebiet, Gewerbegebiet, öffentliche Anlagen usw.)
Fluchtlinie	Im Bebauungsplan ist festgelegt, in welcher Richtung und in welchen Abständen die Bauten stehen müssen.
Förderungsmittel	Durch Bund und Länder mit öffentlichen Mitteln geförderte Baumaßnahme bei Neubau oder Instandsetzung und Modernisierung von bezugsfertigen Wohnungen zur Erhöhung des Gebrauchswertes oder der Energieeinsparung.
G	
Garagenverordnung	Ist ein Teil der Bayerischen Bauordnung und besagt Grundsätzliches über Bauart und Nutzung von Garagen.
Garantiezeit	Zeitraum nach Abnahme, an dem der Bauunternehmer oder Bauhandwerker für Mängel seiner Leistung einstehen muss.
Gemeinschaftsanlagen	Gemeinsam genutzte Garagen, Autostellplätze, Spielplätze, Grünanlagen und dergleichen.
Geschossflächenzahl-GFZ	Bedeutet - z.B. GFZ 0,4 - dass die Fläche der Wohnungen in allen Geschossen zusammengerechnet, 40% der Bauplatzfläche nicht übersteigen darf.

Gewährleistung	Verpflichtung, Baumängel zu beseitigen der Schäden zu ersetzen.
Grenzbebauung	Kleingärten können oder müssen oft direkt an die Grenzlinie gebaut werden.
Grundbuch	Vom Grundbuchamt beim Amtsgericht geführtes öffentliches Register über Eigentumsverhältnisse an Grundstücken und Eigentumswohnungen, Erbbaurechten, Hypotheken, Grundschulden, Grunddienstbarkeiten.
Grunddienstbarkeit	Im Grundbuch eingetragene Belastung eines Grundstückes zugunsten eines anderen Grundstücks, z.B. Wegerecht oder Verbot, ein Geschäft zu betreiben.
Grunderwerbssteuer	Steuer für Übertragung von Grundstücken und Eigentumswohnungen.
Grundsteuer	Gemeindesteuer für Eigentum an Grundstücken, bemessen nach Einheitswert, Steuermesszahl und Hebesatz der Gemeinde.
Grundstückskaufvertrag	Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstückes. Nur gültig bei notarieller Beurkundung. Eigentum geht erst über nach Auflassung und Eintragung im Grundbuch.
Grundwasserstand	Die Höhe des Grundwassers - bei der Gemeinde zu erfahren.
H	
Hausanschlüsse	Gebührenpflichtiger Anschluss an Strom, Wasser, Kanal, Fernheizung usw.
Heizöllagerraum	Bis 5000 l Heizöl darf im Heizraum gelagert werden, wenn eine Auffangwanne gewährleistet, dass bei Lecks kein Öl in den Untergrund kommt. - Ölfest gestrichene Betonwanne - Für über 5000 l Heizöl muss ein gesonderter Lagerraum mit ebenfalls einer Auffangwanne vorhanden sein. Solche Heizölräume müssen mit einer feuerfesten Tür oder Luke ausgestattet sein.
Heizungsräume	Die Ausführung und Ausstattung ist in der BBO festgelegt und richtet sich nach der Heizleistung in kW. Der Schornsteinfeger sorgt zusätzlich zu den Baubehörden für die Einhaltung der Vorschriften beim Heizraum und Schornstein.
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (Architektenhonorar)
Hypothek	Langfristiges, im Grundbuch abgesichertes Baudarlehen.

I/J

Instandsetzung

Beseitigung von Schäden, die durch Nutzung oder durch außergewöhnliche Ereignisse entstanden sind.

Isolierglasfensterscheibe

Sind zwei- oder mehrscheibige Fensterscheiben, die in einem gewissen Abstand (ca. 8-16 mm) verklebt sind. Der Luftzwischenraum erbringt die guten Wärmedämmwerte (k-Werte von 3,0-1,3 W/m²K)

K

Kanalanschluss

Ist die Stelle, meist an der Grundstücksgrenze, an der der Hausbesitzer den Hausabwasserkanal an den öffentlichen Abwasserkanal anschließen kann.

Kanalisation

Rohrleitungen zu Ableitung von Abwässern, Brauchwasser und Fäkalien.

Kaufvertrag

Grundstückskaufvertrag

Kläranlage

Anlagen zur Reinigung von Abwässern.

Kleinkläranlagen

Ist eine vom Wasserwirtschaftsamt genehmigte Kläranlage für Einzel- oder Mehrfamilienhäuser. Meist nur zugelassen, wenn eine kommunale Großkläranlage geplant oder im Bau ist.

Kostenvoranschlagssumme

Geschätzte Kosten für Gebäudeerrichtung nach Bauvolumen, Ausführungsart und Ausstattung.

k-Wert

besagt den Wärmedurchgang durch ein Bauteil, z.B. Außenwand-Einheit W/m²K. (Soviel Watt ziehen durch einen Quadratmeter eines Bauteiles bei 1 Kelvin Temperaturdifferenz). Kelvin ist ein internationales Maß für die Temperatur.

L

Leistungsverzeichnis

Genau aufgegliederte Leistungsbeschreibung in Positionen zur Preisfindung und Abrechnung.

M

Maklerprovision

Provisionsanspruch eines Maklers gegenüber Verkäufer und/oder Käufer bei nachgewiesener Vermittlung oder Gelegenheit des Kaufabschlusses.

Mängel

Baumängel - Gewährleistung - Garantiezeit

N

Nachfinanzierung

Zusätzliche Geldbeschaffung bei Kostenüberschreitung nach Finanzierungsplan.

Nebenkosten

Alle Kosten neben den Gebäudeherstellungskosten wie z.B. Kapitalbeschaffung, Behördengebühren.

Notar Zur Vereinbarung von Grundstücks-
/Immobilienkaufverträgen, Auflassungsvormerkung und
Auflassung, Anträge beim Grundbuchamt,
Hypothekeneintragungen und Grundbucheintragung.
Notargebühren sind gesetzlich festgelegt.

O/P/Q

derzeit keine Einträge

R

Rohbauabnahme Baubehörde, Landrats- oder Stadtbauamt kann nach
Fertigstellung des Rohbaus die ordnungsgemäße
Erstellung überprüfen

Rohbaurichtmaß Ist ein Vielfaches von 12,5 cm (= 8. Teil eines Meters)
und baut sich aus dem Maß der Mauersteine und
Mauerfugen auf.

S

Sachverständiger Von Baubeteiligten privat oder vom Gericht beauftragter
Gutachter für Baumängel.

Schlusszahlung Als solche gekennzeichnete Zahlung auf die
Schlussrechnung.

Sickerdole Ist eine meist aus Betonringen hergestellte, mit grob
körnigem Kies ausgefüllte Grube zur Versickerung des
Regenwassers aus Dächern oder Plätzen.

T/U

Tragende Wände Sind statisch tragende Außen- oder Zwischenwände -
Deckenlasten -. In der Regel mind. 24 cm dick.

Übereignung Vollzug des Grundstückskaufvertrages durch Auflassung
und Eintragung im Grundbuch.

Umbauter Raum Ist die nach DIN 277 berechnete Raummenge von
Gebäuden, nach denen sich eine überschlägige
Bausumme errechnen lässt.

V/W

Verbundfenster Sind zwei einzelne Fensterflügel, die mechanisch
miteinander verbunden sind, mit einem gewissen Abstand
der Scheiben zu einem Fensterelement. Wärme- und
Schalldämmung sind die dadurch erreichten Vorteile.
Lediglich die Reinigung der Scheiben ist gegenüber den
Isolierglasfenstern aufwendiger, da 4 Scheibenflächen
gegenüber zwei Flächen zu reinigen sind.

Vermessungsamt Behörde, die alle Grundstücke amtlich vermisst, in einem
Kartenwerk darstellt und in Katasterbüchern in

	Übereinstimmung mit dem Grundbuch beschreibt (Liegenschaftskataster).
Verkehrswert	Wert eines Grundstücks, Gebäudes beim Verkauf im freien Markt.
Versitzgrube	Ist eine aus Betonteile gefestigte Grube zur Versickerung des in der Kleinkläranlage biologisch gereinigten Abwassers.
Verzugszinsen	Erhöhte Zinsen wegen verschuldeter, nicht rechtzeitiger Zahlung auf eine fällige und abgemahnte oder kalendermäßig bestimmte Forderung.
Vollgeschoss	Ist eine Etage eines Gebäudes mit der vorgeschriebenen Raumhöhe über die gesamte Fläche. Sind Dachsträgen in einer Etage vorhanden, ist dieses ein Dachgeschoss.
Wärmeleitfähigkeitsgruppe	Ist gleichbedeutend der Wärmeleitzahl und besagt diese vereinfacht z.B. $10,035 \text{ W/m} \times \text{K} = 035$ Wärmeleitfähigkeitsgruppe
Wärmeleitzahl	Ist die Einheit für die Wärmeleitfähigkeit von Baustoffen. Einheit ist $\text{W/m}^2 \times \text{K}$. Soviel Watt Energie ziehen durch einen Meter dicken Baustoff bei 1 Kelvin Temperaturdifferenz. Kelvin ist ein internationales Maß für Temperatur.
Wärmeschutzverordnung	Ist ein Bundesgesetz zu Heizenergieeinsparung
Wärmespeicherung	ist die Fähigkeit, Wärme zu speichern. Z.B. ein Ziegel mit der Rohdichte von $1,8 \text{ kg/dm}^3$ kann eine größere Menge Wärmeenergie aufnehmen und bei Abfall der Umgebungstemperatur wieder abgeben als ein superdämmender Leichtziegel . Die Wärmespeicherfähigkeit von Baustoffen sollte neben der Wärmeleitfähigkeit nicht vernachlässigt werden. Damit können plötzlich auftretende Temperaturextreme abgemildert werden, z.B. im Hochsommer.
Werkvertrag-Bauvertrag	Vertrag über die Herstellung eines Bauwerkes oder von Teilen eines Bauwerkes gegen Zahlung von Werklohn/Vergütung.
Wohnflächenberechnung	Die Wohnfläche ist die Fläche, die sich aus dem lichten Abstand der Zimmerwände im Bereich vorgeschriebener Zimmerhöhe errechnet. Verschiedene Flächen wie Dachsträge, Balkone, Terrassen werden nur mit einem gewissen Prozentsatz zur Wohnfläche hinzugerechnet.
Wohnungseigentum	Eigentum an einer Wohnung und anderen Räumen gemäß Wohnungseigentumsgesetz, das Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und dessen Verwaltung regelt.
X/Y/Z	
Zinsen	Vergütung für Darlehensgewährung entweder nach festem Zinssatz für die ganze Laufzeit oder variabel

Zwischenfinanzierung

angepasst an die allgemeine Zinssituation.

Überbrückung der Zeit zwischen Geldbedarf für Bauzwecke vor Zuteilung eines Bauspardarlehens durch Sonderkredit.