

# Wie finde ich einen kompetenten Hausanbieter?



**Bau-  
Meister.**

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



Ziegel. Ein echtes Stück Zukunft.

**mein  
ziegelhaus**®  
... ein starker Verbund.

Viele Bauherren stellen sich die Frage, wie sie ein zuverlässiges Unternehmen für die Verwirklichung ihrer Hausträume finden können.

Nachfolgend 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 Ziegelhaus 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 Namen der 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.

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 wird auf Wunsch nachgewiesen.

### Tauwasserschutz in Bauteilen und auf Bauteiloberflächen

Tauwasser auf Wänden und Decken oder Aufschaukeln von Tauwasserniederschlag in den Bauteilen sollte aus hygienischen und Wärmeschutzgründen vermieden werden.

Der Bauherr/Käufer kann deshalb auf Wunsch den Nachweis für eine tauwasserfreie Gebäudehülle erhalten. Bei massiven Außenwänden aus Ziegelmauerwerk sowie bei Dächern ist die Tauwasserfreiheit immer sichergestellt. Daher sind Ziegel vom rechnerischen Tauwassernachweis frei gestellt.

## Merkmale kompetenter Hausanbieter

### Raumklima

Zur Verbesserung des Raumklimas bestehen Wände und Decken aus Baustoffen, die durch ihre Wärmespeichermassen wesentlich zur Vergleichmäßigung der Raumtemperaturen beitragen. Dies ist ein großer Vorteil von Ziegelhäusern. Die Auskühlzeit der Wände wird auf Wunsch nachgewiesen.

Gut zu wissen: Die Wirkung von Wärmespeichermassen schwerer Gebäude setzt die Norm über drei mal höher an als bei leichten Gebäuden.

### Ungestört von Lärm

Schutz gegen Außenlärm und Ruhezeiten innerhalb des Hauses sind für ein harmonisches und gesundes Wohnen sehr wichtig. Gute Hausanbieter gewährleisten daher mindestens die von der Gemeinde für das 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 daher 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, Mauermörtel, 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 Gewährleistungsversicherung an.

### Wartung

Auf Wunsch bietet der Unternehmer eine jährliche Wartung („Haus-Check“) 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 z.B. 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
- usw.

## Sicherheit & Harmonie

### Brandschutz

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

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



**Checken Sie, ob ein Ziegelhaus für Sie die richtige Bauweise ist:**

Vorteile Ziegelmauerwerk	brauche ich	brauche ich nicht
<b>1. Bautechnische Vorzüge</b>		
Hohe Wärmedämmung von Anfang an und trockener Baustoff mit der niedrigsten Einbaufeuchte		
Wärmespeicherung, Nutzung der Sonnenenergie		
Sommerlicher Wärmeschutz, angenehmes Raumklima		
Winddicht, Verminderung der Lüftungswärmeverluste		
Schutz gegen Außenlärm		
Konstruktion bewegt sich nicht bei Temperatur- und Feuchtewechseln		
Nicht brennbare Ziegelwände und Decken, tragen nicht zur Brandlast und Rauchentwicklung bei. Sie behindern die Brandausbreitung.		
Robuste Konstruktion ohne chemische Holzschutzmittel		
Individuelle Architektur, Verwirklichung eigener Vorstellungen		
<b>2. Vorteile während der Nutzung</b>		
Pflegeleichte Fassade auf solidem, festem Untergrund		
Niedrige Unterhaltskosten		
Ziegelwände und Decken, aus denen nichts ausgast, keine Stäube und Fasern austreten		
Robust gegen Wasser (Leitungswasserschäden), dauerhaft dichte Fugen in Nassräumen, weil sich die Konstruktion nicht bewegt		
Günstige Versicherungsprämien gegen Feuer- und Leitungswasserschäden (Neuwert, Zeitwert, Selbstbeteiligung vergleichen!)		
Hoher Werterhalt, guter Wiederverkaufswert		
<b>3. Ökologie</b>		
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 prüfen

Festpreis-Angebote sagen noch nicht alles über den Endpreis eines Hauses aus. Es können dringend erforderliche Leistungen fehlen, die ein Nicht-Fachmann 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 wertvolle Hinweise.

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

## Festangebote auf Vollständigkeit überprüfen

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

## 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 Ziegelhäuser sollten neben dem Wärmeschutz auch Schall- und Brandschutzanforderungen erfüllen.

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

Primärenergiebedarf	nachgewiesen:	
	$Q''_p$ in kWh/(m <sup>2</sup> a)	$H_{T,zul}$ in W/m <sup>2</sup> K
nach EnEV		
KfW-60-Haus / 3-Liter-Haus		
KfW-40-Haus / Passivhaus		
Luftdichtheit (Blower-Door) nachgewiesen?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

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

Aufbau und Eigenschaften wichtiger Bauteile:		
<b>Dach</b>		
Eindeckung:		
Wärmedämmung:		
U-Wert:	Feuerwiderstandsklasse:	Luftschalldämm-Maß:
Resultierendes Luftschalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Dachfenster:		
<b>Außenwände</b>		
Aufbau:		
Wärmedämmung:		
U-Wert:	Feuerwiderstandsklasse:	Luftschalldämm-Maß:
Resultierendes Luftschalldämm-Maß inkl. Außentüren und Fenster:		
<b>Kelleraußenwände</b>		
Aufbau:		
Abdichtung:		
Wärmedämmung:		
U-Wert:	Feuerwiderstandsklasse:	

weiter auf Seite 8

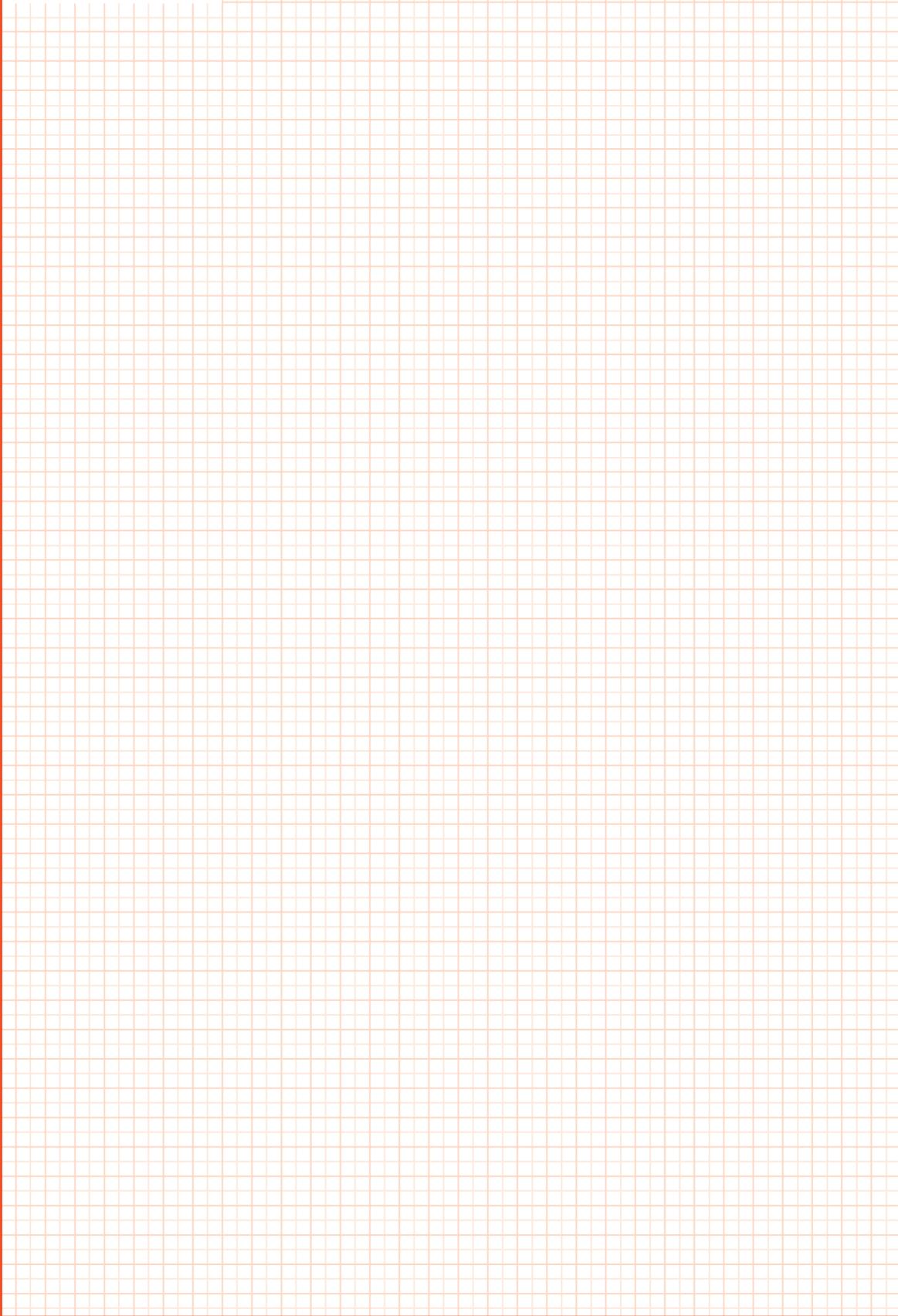
## Rohbaupass für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

# NOTIZEN

A large grid of graph paper for taking notes, enclosed in a red border. The grid consists of small squares and is intended for writing or drawing.

# NOTIZEN



# NOTIZEN

A large grid of graph paper for taking notes, enclosed in a red border. The grid consists of small squares and is intended for writing or drawing.

**mein  
ziegelhaus**®  
... ein starker Verbund.

**JUWÖ**  
POROTON

Frankfurt a. Main

**ZELLER**  
POROTON

Saarbrücken

Heidelberg

Stuttgart

**RIMMELE**  
ZIEGELWERKE

**ZIEGELWERK  
BELLENBERG**

München

Freiburg

**Ziegelwerk**  
Klosterbeuren

Ziegelwerk Bellenberg, 89287 Bellenberg	☎ 0 73 06 - 96 50 - 0	info@ziegelwerk-bellenberg.de	www.ziegelwerk-bellenberg.de
JUWÖ Poroton Werke, 55597 Wöllstein	☎ 0 67 03 - 910 - 0	info@juwoe.de	www.juwoe.de
Ziegelwerk Klosterbeuren, 87727 Babenhausen	☎ 0 83 33 - 92 22 - 0	info@zwk.de	www.zwk.de
Georg Rimmele KG, 89584 Ehingen	☎ 0 73 91 - 50 08 - 0	info@rimmele.de	www.rimmele.de
Zeller-Poroton, 63755 Alzenau	☎ 0 60 23 - 97 76 - 0	info@zellerporoton.de	www.zellerporoton.de

Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen helfen, einen leistungsfähigen Baupartner zu finden. Wenn Sie mehr über den Ziegel erfahren wollen, stehen Ihnen folgende Broschüren zur Verfügung:

- Info-Broschüre für den Bauherren.
- Profi-Broschüre mit technischen Details.
- Nutzungshinweise für besseres Wohnen.
- Massiv bauen - Geld sparen.

Rufen Sie uns an oder schicken Sie uns eine eMail. Wir senden Ihnen umgehend und kostenlos die jeweilige Broschüre zu. Und selbstverständlich stehen wir Ihnen auch gerne für ein Beratungsgespräch zur Verfügung.

Ihr regionaler Ansprechpartner freut sich auf Ihre Anfrage.

**www.meinziegelhaus.de**