

Vorname: _____ Name: _____
Telefon & oder Emailadresse: _____
Strasse: _____
PLZ: _____ ORT: _____

Sachverständige für Ressourcen &
Energieeffizienz an Wohngebäuden
und Nichtwohngebäuden

Ing. (B. Eng.)
Jan-Peter Peters

Ingenieurbüro Peters | Bromberger Str. 53 | 21629 Neu Wulmstorf

Unterlage: Schutzklausel plus

Bromberger Str. 53
21629 Neu Wulmstorf

Datum

01.02.2019

Telefon +49- 017664034768
energie@ibp-nord.de
www.ibp-nord.de

Sache:

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese vorliegende Schutzklausel stellt eine Schutzfunktion für Sie und die Baubeteiligten dar. Die Original „KfW“ Schutzklausel ist in diesen Unterlagen zu finden, es folgt eine freie Anpassung:

Der [Bauträger/Verkäufer] verpflichtet sich das quantitative Ziel

Primärenergie _____ kWh/Jahr*

Endenergie _____ kWh/Jahr* [*Zahlenwert aus Energieausweis/Nachweis nach Norm]

oder Lebenszykluskosten¹ wie

Energie und Warmwasserkosten¹ _____ Euro/Jahr (Tatsächlicher Verbrauch) und / oder Inspektions-, Wartungs- und Unterhaltungsaufwand _____ Euro/Jahr (fiktive Kosten nach Norm) einzuhalten.

Abweichungen der tatsächlichen ¹Kosten +20% in den ersten 2 Jahren sind zulässig (Einregulierung der Anlagentechnik, etc....), spätestens im dritten Jahr ist eine Ursachenanalyse und Optimierung ohne finanzielle Aufwendungen des Bauherrn geschuldet.

Sofern ein Planer oder Handwerker beim [Bauträger/Verkäufer] angestellt ist oder von diesem beauftragt wurde, haftet der [Bauträger/Verkäufer] dem Erwerber gegenüber auch für die Richtigkeit der Angaben zum vereinbarten Niveau (oder anderen Zielen).

Die Fachunternehmererklärung, Energieausweis inklusive allen vereinbarten Unterlagen (siehe Anlage) sind die Voraussetzung für den Kauf- / Bauvertrag, ohne die folgenden geschuldeten Unterlagen (siehe Anlage) ist der Vertrag nicht erfüllt. Der [Bauträger/Verkäufer] garantiert die fristgerechte Errichtung bis zum _____ (Datum) (mit Ausnahme von höherer Gewalt).

Der [Bauträger/Verkäufer] übergibt sämtliche Belege über relevante alle eingebaute Materialien und Produkte (als Herstellernachweise, Lieferscheine, Produktdatenblätter, Gebrauchsanweisungen, Umweltproduktdeklaration, Fotos der Errichtung).

Der [Bauträger/Verkäufer] garantiert, dass das Budget von _____ Euro eingehalten wird, Eigenleistungen sind (zeitlich und finanziell) transparent dargestellt, Schnittpunkte der Eigenleistungen zum [Bauträger/Verkäufer] wie Qualität und Zeit sind schriftlich fixiert.

Die erfolgreiche Umsetzung bestimmt sich nach geschuldeter Baufertigstellung inklusive geschuldeter Unterlagen, empfohlen wird eine Übergabe von relevanten Unterlagen vor Baubeginn.

Die Unterlagen werden prüffähig übergeben (Niveau der Ausfertigung: Spezialfacharbeiter Laie; Unterlagen werden in Papierform, Original EDV Dateiformat, bearbeitungsfähige pdf, Scan/ Bild übergeben)

Der [Bauträger/Verkäufer] übergibt nach dem BNK- KfW System die „Hausakte“.

Nicht vereinbarte Unterlagen sind in allen Anlagen zu streichen/ schwärzen.

Alle Nebenabreden, Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer rechtlichen Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.

Sogenannte „gleichwertige“ Änderungen oder Ergänzungen sind nur in Schriftform zulässig, wenn der Bauherr vollumfänglich über die Vor- und Nachteile aufgeklärt wurde (auch wenn der Bauherr die Änderungen möchte!)

Der [Bauträger/Verkäufer] bestätigt, dass ihm die Schutzklausel und deren Anlagen bekannt sind.

Hinweis: Die Planung inkl. Unterlagen müssen i.d.R. als direkte Arbeitsanweisung konstruktiv umsetzbar sein, so dass der ausführende Handwerker, mit dem bei ihm vorauszusetzenden Fachwissen, in die Lage versetzt wird, nach diesen Unterlagen die erforderliche Leistung zu erbringen. Informationen in Form von Zeichnungen, Informationsdichte, Darstellung komplizierter Konstruktionen etc., müssen demnach so aufbereitet werden, dass der Spezialfacharbeiter ohne weitere Vorarbeiten eine mangelfreie Arbeit verrichten kann. Leider wird dieser Grundsatz oft aus Zeit- oder Kostengründen vernachlässigt.

(Unterschrift Bauherr / Bauträger/Verkäufer)

WICHTIG! Diese Zusammenstellung stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit dar, es soll lediglich auf die Komplexität hingewiesen werden.

	nicht vorhanden	nicht aussage- kräftig	nicht plausibel	Anlagen mit Datenblättern fehlen	vom Bauherrn abgenommen
a) Grundrisse (Maßstab 1:_____)					
- Erdgeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 1. Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 2. Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- weitere Obergeschosse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Keller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Schnitte (Maßstab 1:_____)					
- Längsschnitt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Querschnitt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Ansichten (Maßstab 1:_____)					
- Nord	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Süd	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ost	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- West	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Lageplan (Maßstab 1:_____)					
- Lageplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- _____					
e) Konstruktionen / Details					
Flachdach / Steildach / Terrassen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster – Fenstertür	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tür / Tor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Decke / Sohle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Anlagenschemen (Zeichnungen)					
- Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lüftung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Klima	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Trinkwarmwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Elektroinstallation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

g) Konzepte / Berechnungen / Auslegungsgrößen	nicht vorhanden	nicht aussagekräftig	nicht plausibel	Anlagen mit z.B. Datenblättern fehlen	vom Bauherrn abgenommen
- <input type="checkbox"/> Bedarf / <input type="checkbox"/> Vorgaben / <input type="checkbox"/> Ziel / <input type="checkbox"/> Protokolle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <input type="checkbox"/> Bauzeitenplan / <input type="checkbox"/> Bauantragsunterlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <input type="checkbox"/> Rechnungen <input type="checkbox"/> Finanzierung <input type="checkbox"/> Förderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Statik KfW*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- ENEV Berechnung nach <input type="checkbox"/> DIN 4108 <input type="checkbox"/> DIN 18599 <input type="checkbox"/> Energieausweis nach Fertigstellung <input type="checkbox"/> inkl. Berechnungen und Nachweise KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Baustoffe: <input type="checkbox"/> Umwelt Produktdeklaration <input type="checkbox"/> Datenblätter KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Brandschutz (Konzept) KfW*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <input type="checkbox"/> Denkmalschutz <input type="checkbox"/> erhaltenswerte Bausubstanz KfW*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Beleuchtung / Belichtung (<input type="checkbox"/> Konzept / <input type="checkbox"/> Berechnung) KfW*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ökobilanzen (<input type="checkbox"/> Konzept / <input type="checkbox"/> Berechnung) KfW*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Schallschutz (<input type="checkbox"/> Konzept / <input type="checkbox"/> Messung) KfW* www.dega-akustik.de/fileadmin/dega-akustik.de/publikationen/DEGA_Empfehlung_103.pdf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Barrierefreiheit <input type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Verwendungsnachweis KfW*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wärmebrücken <input type="checkbox"/> kein Nachweis <input type="checkbox"/> Gleichwertigkeit <input type="checkbox"/> WB Nachweis KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Differenzdruck-Messverfahren (Blower-Door-Test) <input type="checkbox"/> Verfahren A <input type="checkbox"/> Verfahren B KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Luftdichtheitskonzept KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lüftungskonzept (Berechnung / Einregelungsprotokoll) KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Klima (Konzept / Berechnung / Messung) KfW*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Innenraumlufthygiene (Konzept / Messung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <input type="checkbox"/> Heizlastberechnung DIN 12832 <input type="checkbox"/> Schornsteinfegerprotokoll KfW <small>Kann anhand der verfügbaren Unterlagen (Schornsteinfeger-Protokoll, Betriebsanleitung, Typenschild, o. ä.) die Art des Kessels nicht beurteilt/belegt werden, so ist von einem NT-Kessel auszugehen. Zitat: Bekanntmachung_WG_Datenaufnahme</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rohrnetzberechnung Heizung DIN 1433	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Heizflächenauslegung VDI 380 / DIN 1266	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Strangschema <input type="checkbox"/> Heizungs- <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hydraulischer Abgleich <input type="checkbox"/> VDZ Formular <input type="checkbox"/> inkl. Berechnungen <input type="checkbox"/> inkl. Einstellwerte KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dämmung der Leitungen KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Trinkwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Elektroinstallation KfW* https://www.hea.de/resources/pdf/projekte/hea-ral-678.pdf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j) Sämtliche Belege über relevante eingebaute Materialien und Produkte (Herstellernachweise, Produktdatenblätter, Protokolle, Lieferscheine...)					
- Bauteile vertikal / diagonal (Tragende- Luftdichte- Dämmungs- und Fassadenebene inkl. Abfangungen, Luftschichtanker, u.s.w....) KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bauteile horizontal (Tragende- Luftdichte- Dämmungs- und Fassadenebene inkl. Abfangungen, Luftschichtanker, u.s.w....) KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fenster & Türen KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Anlagentechnik (Heizung Lüftung, Klima) KfW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ingenieurbüro Peters | Bromberger Str. 53 | 21629 Neu Wulmstorf

Farbcode

- _____ Unterlagen in Ordnung
- _____ Unterlagen teilweise in Ordnung
- _____ Unterlagen müssen auf den aktuellen Planungsstand angepasst werden
- _____ Alle Teilnehmenden oder Mitwirkenden müssen über den aktuellen Planungsstand (wegen wichtiger Veränderungen!) informiert werden.

"Der Verkäufer/ Errichter hat dem Erwerber & dem Sachverständigen die erforderlichen Unterlagen gemäß "Auskunfts- und Sorgfaltspflichten" als Nachweis des vereinbarten Energieeffizienzhausniveaus zu erstellen oder zu beschaffen und diese Unterlagen bis zum [vereinbartes Datum eintragen], spätestens mit der Abnahme nach § 640 BGB, zu überlassen (Eine Abnahme nach § 640 BGB ist nur mit den erf. Unterlagen gültig!).

WICHTIG!: Diese Zusammenfassung stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit dar, es soll lediglich auf die Komplexität hingewiesen werden."

KfW : erforderliche Unterlagen; **KfW*** : ggf. erforderliche Unterlagen

Neubau Ein- bis Fünffamilienhäuser BNK_V1.0

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität	
Kriterium	Gebäudeakte inkl. Nutzerhandbuch	4.2.1

Beschreibung	Eine Objektdokumentation liefert wichtige Informationen für die Bedienung und Wartung der Haustechnik, für die Inspektion und Instandsetzung wesentlicher Bauteile sowie für spätere Umbau- oder Rückbaumaßnahmen. Eine jeweils aktuelle Gebäudeakte sowie ein vollständiges Nutzerhandbuch erleichtern die spätere Hausverwaltung. Zudem liegen im Falle einer späteren Vermietung oder eines Verkaufs entsprechend detaillierte Informationen über das Gebäude vor. Eine gute Gebäuedokumentation ist eine Voraussetzung dafür, die Qualität und den Erhaltungszustand eines Gebäudes gegenüber Dritten darzustellen. Sie bildet damit u.a. eine Grundlage für die Wertermittlung und trägt zur Wertstabilität eines Gebäudes bei.
Methode	Positiv bewertet wird eine möglichst umfangreiche Dokumentation des Gebäudes zum Zeitpunkt der Übergabe. Das Vorhandensein einer Gebäudeakte mit wichtigen Gebäudedaten (verbaute Materialien, verwendete Hilfsstoffe, Energieausweis, Messprotokolle etc.) sowie eines vollständigen Nutzerhandbuchs, welches sämtliche Wartungs-, Inspektions-, Betriebs- und Pflegeanleitungen enthält, trägt zur Unterstützung und Vereinfachung des Betriebs und der Nutzung sowie von Planungsaufgaben und Baumaßnahmen im Lebenszyklus eines Wohngebäudes bei.
Dokumente, Normen und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Leitfaden Nachhaltiges Bauen, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung – BMVBS, Berlin 2013• Hausakte – für den Neubau von Einfamilienhäusern – BMVBS, Berlin
Allgemeine Hinweise zur Bewertung	-----

**Neubau Ein- bis Fünffamilienhäuser
BNK_V1.0**

☎ 017664034768

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Gebäudeakte inkl. Nutzerhandbuch 4.2.1

✉ p-nord.de
ird.de

Bewertungsmaßstab

10	<p>5-Punkte-Standard wird erfüllt.</p> <p>UND</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Erstbezug des Gebäudes erfolgt eine aktive Übergabe der Hausakte an den Nutzer / Mieter (falls das Gebäude nicht vom Bauherrn selbst bewohnt wird). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Hausakte über den gesamten Gebäudelebenszyklus vom Nutzer aktualisiert werden muss. • Es erfolgt eine Einweisung des Gebäudenutzers mit den in Anlage 1 ersichtlichen Informationen. Die Einweisung wird von einer sachverständigen Person (z.B. TGA-Fachplaner etc.) vor Erstbezug durchgeführt. • Alle Unterlagen liegen in elektronischer Form vor. • Informationen zu möglichen Rückbau- und Demontagekonzepten sind Bestandteil der Hausakte.
5	<p>1-Punkte-Standard wird erfüllt.</p> <p>UND</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ökobilanz sowie existierende Sicherheitsdatenblätter werden in der Hausakte hinterlegt. • Sämtliche Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen werden in der Hausakte gesammelt. • Der Grad der Barrierefreiheit wird in der Hausakte dokumentiert.
1	<p>Eine Objektdokumentation gemäß der Hausakte für den Neubau von Einfamilienhäusern liegt vor oder eine vergleichbare Dokumentation wird erstellt (siehe Anlage I) und dem Bauherren übergeben.</p> <p>UND</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle verwendeten und eingebauten Materialien im Gebäude werden in der Hausakte dokumentiert. • Alle Flächenwerte des Gebäudes werden in der Hausakte nach DIN 277 und WoFIV dokumentiert. • Die Protokolle von sämtlichen durchgeführten Messungen und Analysen werden in der Hausakte gesammelt (z.B. Luftdichtigkeitsmessung, Innenraumluftqualitätsmessungen, Schallmessungen etc.).

Dokumentation und Nachweis

- Umfang der Objektdokumentation unter Berücksichtigung der inhaltlichen Anforderungen des Kriteriums
- Gebäudepass oder vergleichbares Dokument mit Hinweisen und Vorlagen für weitere Aktualisierung und Ergänzung dieser Dokumente
- Dokumentation der eingesetzten Bauprodukte, Baustoffe
 - Vorlage aller relevanten Sicherheitsdatenblätter
 - Vorlage des Nutzerhandbuchs
 - Ggf. Vorlage des Gebäudehandbuchs (detaillierter Bauteilkatalog)
 - Ggf. Protokoll bzw. Fotodokumentation der Nutzereinweisung

Neubau Ein- bis Fünffamilienhäuser BNK_V1.0

9- 017664034768

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität	pp-nord.de ord.de
Kriterium	Gebäudeakte inkl. Nutzerhandbuch	4.2.1

ANLAGE 1

Gebäudepass gemäß „Hausakte“:

Dokumentation der Planungs- und Bauzeit:

- allgemeine Angaben und Beschreibung des Gebäudes und der Liegenschaft (Baukonstruktion, technische Anlagen, Außenanlagen etc.)
- Energieausweis
- Planungs- und Ausführungsunterlagen (amtlicher Lageplan, Baugenehmigung, Sicherheits- und Gesundheitsplan, Bauzeichnungen)
- Technische Ausrüstung (Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, lufttechnische Anlagen, elektrische Anlagen, Förderanlagen)
- Ausbaustoffe und Einbauten
- Beteiligte an der Planung und Überwachung der Ausführung
- Beteiligte an der Bauausführung
- Abnahmeprotokolle/Gewährleistungsfristen
- Fotodokumentation
- Vertragsdokumentation:
 - Planung und Bauausführung (Grundstückskaufvertrag, Grundbuchauszug, amtliche Bescheide, Architektenvertrag, Verträge mit Fachplanern, Sachverständigen, Bau- und Wartungsverträge)
 - Finanzierung (Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Verträge, Kontoauszüge)
 - Versicherungen (Gebäude-, Haftpflicht-, Hausrat- und sonstige Versicherungen)

Vorbereitung der Dokumentation für die folgende Lebenszyklusphase:

- Inspektion und Wartung (Entwässerung, TGA, Baukonstruktion, Außenanlagen)
- Nutzungskosten (Fremdkapitalkosten, Abgaben und Beiträge, Inspektion und Wartung, Ver- und Entsorgung, Reinigung)
- Durchgeführte Instandhaltung, Erhaltung, Modernisierung

Informationspaket für die Nutzereinweisung:

- Erläuterung des Nachhaltigkeitskonzepts
- Erläuterung des Energiekonzepts mit relevanten Bedienungsanweisungen, Wartungs- und Pflegehinweisen und Energiespartipps (auch hinsichtlich der eigenen Geräte des Nutzers)
- ggf. Infos zu erneuerbaren Energiesystemen
- Ggf. Hinweise zu Regenwasseranlagen o.ä., generelle Wasserspartipps
- Information zur Mülltrennung und kommunalen Müllabfuhrregelungen, sowie Hinweise zur Müllvermeidung
- Notfallinformationen
- Erläuterung von Möglichkeiten der energiesparenden Einflussnahme auf die Gebäudetechnik
- Ggf. sicherheitsrelevante Aspekte
- Vorstellung und Erläuterung aller relevanten Zähler (Strom, Wasser, Heizung)
- Müllplatz
- Ggf. Vorstellung und Erläuterung von Besonderheiten des Gebäudes

Infoblatt

Bauen, Wohnen, Energie sparen



Energieeffizient Bauen – Kredit

Musterformulierung für die Schutzklausel beim Ersterwerb

153

Für die Finanzierung des Ersterwerbs von neuerrichteten Wohngebäuden/Wohnungen durch das KfW-Programm Energieeffizient Bauen – Kredit schlagen wir Ihnen nachfolgende Musterformulierung für eine „Schutzklausel“ vor, die in den Kaufvertrag übernommen werden kann und mit der Sie die KfW-Kriterien erfüllen.

Inhalt

1. Haftung des Verkäufers
2. Übergabe der Unterlagen
3. Haftung bei Nichterfüllung oder nicht fristgerechte Erfüllung
4. Schlussklausel

Inhaltsverzeichnis

1. Haftung des Verkäufers:

Der [Bauträger/Verkäufer] ist für [die fristgerechte Errichtung/das Bestehen] der energetischen Qualität des vereinbarten KfW-Energieeffizienzhaus [Zahlenwert des Effizienzhausniveaus eintragen] dem Erwerber gegenüber verantwortlich. Sofern der energieberatende Sachverständige beim [Bauträger/Verkäufer] angestellt ist oder von diesem beauftragt wurde, haftet der [Bauträger/Verkäufer] dem Erwerber gegenüber auch für die Richtigkeit der Angaben zum vereinbarten KfW-Effizienzhausniveau in der „Bestätigung zum Antrag“, die Voraussetzung für die Antragstellung auf einen Kredit aus dem KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen (153)“ ist.

Muster Schutzklausel

Die energetische Qualität des KfW-Energieeffizienzhauses [Zahlenwert des Effizienzhausniveaus eintragen] bestimmt sich nach den Maßgaben des KfW-Programmmerkblattes „Energieeffizient Bauen“ und dessen Anlagen in der Version [Versionsnummer eintragen – auf Gültigkeit des Merkblattes und Antragseingang in der KfW achten]. Der [Bauträger/Verkäufer] bestätigt, dass ihm das KfW-Programmmerkblatt „Energieeffizient Bauen (153)“ und dessen Anlagen – insbesondere die Regelungen in der Anlage „Technische Mindeststandards“ – in der genannten Version bekannt sind.

2. Übergabe der Unterlagen:

- a) Der Verkäufer hat dem Erwerber die Unterlagen gemäß dem Abschnitt "Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers" des in Abs. 1 genannten Programmmerkblattes „Energieeffizient Bauen (153)“ zum Nachweis des vereinbarten KfW-Energieeffizienzhausniveaus zu erstellen oder zu beschaffen und diese Unterlagen dem Erwerber bis zum [vereinbartes Datum eintragen], spätestens mit der Abnahme nach § 640 BGB, zu überlassen.

Infoblatt

Bauen, Wohnen, Energie sparen

017664034768
@petersord.de
de

Energieeffizient Bauen – Kredit

Musterformulierung für die Schutzklausel beim Ersterwerb

[Oder: Bei Vorhaben größer 50 Verkaufseinheiten ist alternativ eine Übergabe auf Verlangen der KfW vertretbar. Wir bitten, die Möglichkeiten zum Bereitstellen der Unterlagen in einem Cloud Speicher zu prüfen.]

- b) Der Bauträger/Verkäufer hat dem Erwerber die Unterlagen gemäß dem Abschnitt "Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers" des in Abs. 1 genannten Programmmerkblattes „Energieeffizient Bauen“ zum Nachweis des vereinbarten KfW-Energieeffizienzhausniveaus zu erstellen oder zu beschaffen und diese Unterlagen dem Erwerber unverzüglich zu überlassen, sobald die KfW vom Erwerber die Vorlage dieser Unterlagen verlangt.
3. Haftung bei Nichterfüllung oder nicht fristgerechte Erfüllung:
Der Verkäufer hat dem Erwerber insbesondere den Schaden aus einer Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung der vorstehend unter Abs. 1 und 2 genannten Pflichten zu ersetzen, wenn die Hausbank des Erwerbers aus einem dieser Gründe innerhalb von 5 Jahren ab Abnahme nach § 640 BGB den Kreditvertrag über das KfW-refinanzierte Darlehen kündigt und den Darlehensbetrag ganz oder teilweise vom Erwerber vorzeitig zurückfordert.
4. Schlussklausel:
Die vorstehenden Bestimmungen dienen dem Nachweis des KfW-Effizienzhausniveaus [Zahlenwert des Effizienzhausniveaus eintragen] gegenüber der Hausbank des Erwerbers und der KfW. Etwaige Verpflichtungen des Verkäufers zum Neubau und Überlassung eines Gebäudes mit einem höheren KfW-Effizienzhausniveaus oder zur Umsetzung weitergehender Energieeffizienzmaßnahmen bzw. zur Überlassung weiterer Unterlagen sowie die sonstige Haftung des Verkäufers bleiben hiervon unberührt.

**Dokumentation der
energetischen
Fachplanung und
Baubegleitung**

Telefon +49- 017664034768

Erstellung einer Baudokumentation als Hausakte mit allen im Rahmen der KfW-Produkte relevanten Unterlagen, wie z. B.:

- Vollständige Berechnungsunterlagen
 - aktualisierte Effizienzhausberechnung
 - aktualisierte detaillierte Nachweise (z. B. Nachweise über Wärmebrücken, solarthermische Simulation)
 - aktualisierte Gebäudepläne
- Sämtliche Bestätigungen und Nachweise Dritter, wie z. B. :
 - Unternehmererklärung
 - VdZ-Formular zum hydraulischen Abgleich
 - Protokoll zur Einregulierung der Heizungsanlage
 - Protokoll zur Einregulierung der Lüftungsanlage
 - Nachweis zur messtechnischen Bestimmung der Luftdichtheit der Gebäudehülle bzw.
 - Zertifikat und Messprotokoll zur Luftdichtheitsmessung
- Sämtliche Belege über eingebaute Materialien und Produkte wie z. B.:
 - Herstellernachweise
 - Produktdatenblätter
 - Lieferscheine
- Dokumentation der vor Ort erfolgten Prüfung der Ausführung, z. B. mittels:
 - Baustellenprotokolle
 - Bautagebuch
 - Fotodokumentation
- Dokumentation der Prüfung der förderfähigen Maßnahmen
- Abnahmeprotokolle und Hinweise zur Gewährleistung
- Gebäudeenergieausweis

Bestellnummer: 600 000 3681

Ingenieurbüro Peters | Bromberger Str. 53 | 21629 Neu Wulmstorf

Folgende Nachweise sind bei einer ENEC Prüfung Nachzuweisen!

Erhebungsbogen ist exemplarisch aus Baden-Württemberg.

pers@ibp-peters.de

Stichprobenkontrolle von Energieausweisen in Baden-Württemberg

Erhebungsbogen A14 – Prüfstufe 3

Energiebedarfsausweis Wohngebäude Neubau

Regierungspräsidium Tübingen
Referat 27
Konrad-Adenauer-Str. 20
72072 Tübingen

Registriernummer: _____

PLZ: _____

Bitte die Dateinamen angeben:

(Es besteht keine Pflicht zur Einreichung aller hier aufgezählten Dokumente, sofern die angegebenen Dokumente nicht zur Ausstellung vorgelegen haben. Alternativ können auch andere/weitere Dokumente eingereicht werden.)

Dokument (Kopien bzw. Scans in den Formaten PDF, JPG, PNG, DXF, DWG u.ä.)	Eingereicht
Energieausweis gem. EnEV Anlage 6 und 7, inkl. Unterschrift	<input type="checkbox"/>
Plansatz, alt. Fotoaufmaß oder Handzeichnungen/-skizzen mit Maßangaben oder Maßstab (z.B. Angaben über Anzahl der Nutzereinheiten, Gebäudenutzfläche, ggf. Gebäudeteile etc.)	<input type="checkbox"/>
Bauteilbeschreibung bzw. Parameter der thermischen Hüllfläche (z.B. Bauteilflächen der transparenten und opaken Bauteile inkl. zugehörige U-Werte	<input type="checkbox"/>
Rechn. Nachweis bzw. Berechnungsprotokoll/-unterlagen Eingabedaten zur Erstellung des Energieausweises mithilfe von Software (z.B. PDF-Ausdruck der Software)	<input type="checkbox"/>
TGA-Planung bzw. Anlagenbeschreibung und Produktdaten der TGA einschließlich Angaben zu Erneuerbare Energien, d.h. Heizung, Warmwasser, mech. Lüftung, Klimaanlage (z.B. Angabe des Baujahrs der TGA-Komponente(n), aktuelle Fotoaufnahmen mit Typenschild und Gesamtansicht der TGA, Herstellerangaben mit vollständiger Typenbezeichnung und Kennwerten, Größenangabe(n) der Anlagenkomponente(n), etc.)	<input type="checkbox"/>
Nachweis des Energieträgers (z.B. Schornsteinfegerprotokoll, Fotoaufnahmen des Typenschildes der TGA-Komponente(n), Antrag Hausanschluss, etc.)	<input type="checkbox"/>
Zertifikat Primärenergiefaktor (notw. bei Verwendung von Nah- bzw. Fernwärme) (z.B. Angabe des Berechnungsverfahrens, Datum der Ausstellung, Energielieferant, Primärenergiefaktor)	<input type="checkbox"/>
Luftdichtigkeitszertifikat (z.B. Angaben über Datum der Messung, Luftwechselrate n50, Messverfahren, etc.)	<input type="checkbox"/>
Wärmebrückennachweis (z.B. Gleichwertigkeitsnachweis(e) nach DIN 4108 Beiblatt 2 oder detaillierte(r) Wärmebrückennachweis(e))	<input type="checkbox"/>
Nachweis Sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2	<input type="checkbox"/>
Gebäudeadresse	<input type="checkbox"/>
Kontaktdaten des Eigentümers / Verwalters des Gebäudes zur Abstimmung eines Vor-Ort Termins	<input type="checkbox"/>
Nachweis, Prüfbericht und Prüfbescheinigung, dass der Energieausweis bereits durch Staatlich anerkannte(r) Sachverständige(r) oder Untere Bauaufsichtsbehörde überprüft wurde	<input type="checkbox"/>
Sonstige Dokumente	<input type="checkbox"/>

Stichprobenkontrolle von Energieausweisen in Baden-Württemberg

Erhebungsbogen A14 – Prüfstufe 3

Energiebedarfsausweis Wohngebäude Neubau

Bitte die Dateinamen angeben:

(Es besteht keine Pflicht zur Einreichung aller hier
aufgezählten Dokumente, sofern die angegebenen
Dokumente nicht zur Ausstellung vorgelegen haben.
Alternativ können auch andere/weitere Dokumente
eingereicht werden.)

Eingereicht

Dokument (Kopien bzw. Scans in den Formaten PDF, JPG, PNG, DXF, DWG u.ä.)
Anmerkungen



Hinweis: Die erforderlichen Unterlagen sind grundsätzlich in elektronischer Form zu übermitteln (Scan). Eine
Übermittlung im Papierformat (Kopie) ist zulässig, soweit die elektronische Übermittlung eine unbillige Härte
bedeuten würde. Die Gebäudeadresse sowie die Kontaktdaten des Eigentümers sind für die Durchführung der
Überprüfung im Einzelfall (Prüfstufe 3) erforderlich.

Ort, Datum

Unterschrift (Aussteller)