

# Bestandsaufnahme Denkmal

---

Straße Hausnummer

Die „Bestandsaufnahme Denkmal“ hilft Ihnen, wichtige Informationen über Ihr Gebäude zu sammeln und gibt Ihnen Hinweise, welche Kapitel im Leitfaden für Sie und Ihr Gebäude besonders interessant sind. Außerdem ist sie eine gute Grundlage für Besprechungen mit der Denkmalpflege, mit Planern und Handwerkern.

## Zeichenerklärung



Dieses Symbol markiert Bauteile und Ausführungen, die ein hohes Einsparpotenzial bergen. Eine energetische Ertüchtigung lohnt sich hier besonders.



Dieses Symbol markiert Bauteile und Ausführungen mit potenziell hohem Denkmalwert. Insbesondere hier sollte die Sanierung eng mit dem Denkmalamt abgestimmt werden.



Dieses Symbol markiert Bauteile und Ausführungen, die bereits einen guten Dämmwert vermuten lassen. Eine energetische Ertüchtigung ist unter Umständen nicht erforderlich.

## ALLGEMEINE DATEN

Adresse: \_\_\_\_\_

Eigentümer: \_\_\_\_\_

Baujahr: \_\_\_\_\_

Gebäudetyp:  Einfamilienhaus  Zweifamilienhaus  Mehrfamilienhaus  
angebaut:  einseitig  zweiseitig  freistehend



Nutzung:  Wohnen  Nichtwohnen  gemischt genutzt

Geschosszahl: \_\_\_\_\_ Anzahl Wohneinheiten: \_\_\_\_\_

ausgebautes Dachgeschoss  beheizter Keller  ungeheizter Keller


Bauweise:  Massiv  Fachwerk

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?

- ja, als  Einzelgebäude   
 Teil einer Gesamtanlage   
 nein  ich weiß es nicht

*Wenn Sie nicht wissen, ob Ihr Gebäude unter Denkmalschutz steht, kann Ihnen die Untere Denkmalschutzbehörde weiterhelfen (Tel.: 0611 316495, weitere Kontaktdaten im Kapitel Beratung und Ansprechpartner, S. 72–73)*

Liegt für das Gebäude ein Energieausweis vor?

- ja, als Bedarfsausweis   ja, als Verbrauchsausweis

Wie hoch liegen die Energieverbräuche der letzten drei Jahre?

Jahr	Energiebedarf Strom	Energiebedarf Wärme	Energieträger
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

*Halten Sie die Verbrauchsdaten oder den Energieausweis bereit, da diese Dokumente für den Fachmann wichtige Informationen enthalten.*

Wann erfolgten größere Sanierungen, Umbauten oder Erweiterungen?

Jahr                      durchgeführte Maßnahme

-----	-----
-----	-----
-----	-----

Liegen Bauunterlagen zum Gebäude und den Sanierungen vor?  ja  nein

*Hierzu zählen z. B. Pläne, Genehmigungen, Baubeschreibungen und Handwerkerrechnungen. Einige Unterlagen können auch bei der Bauaufsicht oder dem Denkmalamt angefordert werden.*

Sind Ihnen Mängel am Gebäude bekannt? !

-----
-----
-----

Sollen neben der energetischen Sanierung weitere Ziele wie Modernisierung, Umbau oder Erweiterung umgesetzt werden? !

-----
-----
-----

*Sollen umfängliche Arbeiten durchgeführt werden, empfiehlt es sich ein Gesamtkonzept durch einen Energieberater für Baudenkmale, welcher auch bauvorlageberechtigt ist, erstellen zu lassen. Diese finden Sie ebenfalls in der Energie-Effizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)). Weitere Informationen zur Energie-Effizienz-Expertenliste finden Sie im Kapitel Beratung und Ansprechpartner, S. 72–73.*



Ist das Dachgeschoss  beheizt  teilbeheizt  unbeheizt  
 begehbar  bekriechbar  unzugänglich

Um welche Dachform handelt es sich?

Satteldach  Mansarddach  Walmdach  
 Pultdach  Flachdach

Gibt es Gauben, Zwerghäuser und/oder Dachflächenfenster?  ja  nein

Ist die Traufe aufwendig gestaltet?   ja  nein

Womit ist das Dach gedeckt? \_\_\_\_\_

Ist das Dach gedämmt?   ja  nein !

Welche Maße hat der Sparrenquerschnitt? Breite x Höhe: \_\_\_\_ x \_\_\_\_ cm

Wie weit liegen die Sparren auseinander? Abstand: \_\_\_\_\_ cm

Ist die Rauminnenseite verkleidet/verputzt?  ja  nein

Wie und wann wurde das Dach zuletzt saniert?

Jahr \_\_\_\_\_ durchgeführte Maßnahme \_\_\_\_\_

Sind Mängel am Dach sichtbar/bekannt?

Hierunter fallen z. B. Undichtheiten, baufällige Traufkästen, defekte Regenrinnen.

Soll das Dachgeschoss ausgebaut werden?  ja  nein

*Übliche Sanierungsintervalle nach BNB\* betragen für Ziegel, Schiefer, Blechdacheindeckungen und die Konstruktion über 50 Jahre. Auch hier bietet sich eine zusätzliche Dämmung im Zuge ohnehin anstehender Arbeiten an, um Kosten zu sparen. Die Sanierung eines ungedämmten, ausgebauten Daches kann die Wärmeverluste dieses Bauteils um 50 bis 80 Prozent reduzieren.*



Wie ist die oberste Geschossdecke aufgebaut?

- Holzbalkendecke       massive Decke

Bei Holzbalkendecken: Wie sind die Balkenzwischenräume gefüllt?

- Sand       Lehmwickel       Luft       Dämmung

Ist der unbeheizte Dachraum als Abstellraum genutzt?       ja       nein

Sind Einbauten wie Trennwände etc. vorhanden?       ja       nein

Ist die oberste Geschossdecke bereits gedämmt?       ja       nein !

*Weitere Informationen zur Dämmung des oberen Gebäudeabschlusses finden Sie im Leitfaden, Kapitel Dach und oberste Geschossdecke, S. 22–25.*





Ist ein Keller vorhanden?  ja  nein  teilunterkellert


Falls ja, ist er beheizt?  ja  nein  teilweise

Welche Raumhöhe hat der Keller? \_\_\_\_\_ m

Ist die Kellerdecke gedämmt?  ja ✓  nein !

*Die Sanierung einer ungedämmten Kellerdecke kann die Wärmeverluste dieses Bauteils um 30 bis 70 Prozent reduzieren.*

Wie ist die Kellerdecke beschaffen?

- Mauerwerk und Stahl *von unten > S. 27*
- Kappendecke *von unten > S. 27*
- Gewölbe  *von oben > S. 28*
- Beton *von unten > S. 27*
- sonstige/zusätzliche Angaben: \_\_\_\_\_

Wie und wann wurde der Keller zuletzt saniert?

Jahr \_\_\_\_\_ durchgeführte Maßnahme \_\_\_\_\_

Sind Mängel an der Kellerdecke sichtbar/bekannt?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sind Kellerdecke oder -wände feucht?  ja  nein

*Übliche Sanierungsintervalle nach BNB\* betragen für die Konstruktion über 50 Jahre. Auch hier bietet sich eine zusätzliche Wärmedämmung im Zuge ohnehin anstehender Arbeiten an, um Kosten zu sparen. Weitere Informationen finden Sie im Leitfaden, Kapitel Kellerdecke und Bodenplatte, S. 26–29.*












Front Rückseite Seiten

*Ist das Gebäude ein- oder zweiseitig angebaut, geht über die Seitenwände kaum Wärme verloren.*

Wie ist die Außenwand beschaffen?

Mauerwerk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachwerk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Lehmausfachung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Ziegelausfachung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beton	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dicke [cm]	-----	-----	-----

Wie ist die Oberfläche gestaltet?

Sichtmauerwerk oder Sichtfachwerk		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Innendämmung &gt; S. 31 ff.</i>
glatt verputzt ohne Ornamente	!	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Außendämmung &gt; S. 30</i>
verkleidet		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Außendämmung &gt; S. 30</i>
Schindeln		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Holzschalung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Schiefer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
mit Ornamenten		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Innendämmung &gt; S. 31 ff.</i>
Gesimse		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gewände		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Traufe und Ortgang		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
historische Putzgestaltung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
historische Farbgestaltung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Balkone und Anbauten		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Besteht bereits eine Wärmedämmung? 

Innendämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmputz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmverbundsystem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dicke [cm]	-----	-----	-----
Baujahr	-----	-----	-----

*Die Sanierung einer ungedämmten Außenwand kann die Wärmeverluste dieses Bauteils um 30 bis 70 % reduzieren.*





Wie und wann wurde die Außenwand zuletzt saniert?

Jahr                      durchgeführte Maßnahme

-----

-----

-----

*Übliche Sanierungsintervalle nach BNB\* betragen für die Wandkonstruktion über 50 Jahre, für Putze 30 bis 45 Jahre und für Anstriche 8 bis 15 Jahre.*

Sind Mängel an der Außenwand sichtbar/bekannt? **!**

Hierunter fallen z. B. Risse, abblätternde Farbe, abbröckelnder Putz und Feuchtigkeit.

-----

-----

-----

*Sind die üblichen Sanierungsintervalle überschritten oder bestehen offensichtliche Mängel, steht in nächster Zeit eine Sanierung an. Wird die Außenwand im Zuge der ohnehin notwendigen Instandhaltungsarbeiten auch energetisch ertüchtigt, spart man Kosten und die Maßnahme kann besonders wirtschaftlich werden.*

*\* Nutzungsdauern von Bauteilen für Lebenszyklusanalysen nach dem Bewertungssystem nachhaltiges Bauen vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Stand 03.2011*



Hier können Sie mehrere Fensterarten unterscheiden.

Typ 1 Typ 2 Typ 3

*Eine Übersicht zu den Dämmwerten der einzelnen Fenstertypen finden Sie im Leitfaden auf Seite 30. Bei Einscheibenverglasung wird eine Sanierung dringend empfohlen, dadurch steigt die Behaglichkeit und der Energieverbrauch sinkt.*

Wieviele Scheiben besitzen die Fenster?

- Einscheibenverglasung !
- Zweischeibenverglasung
- Dreischeibenverglasung
- Kastenfenster ✓

Aus welchem Material bestehen die Fensterrahmen?

- Holz
- Kunststoff
- Metall

*Kunststofffenster sind selten denkmalgerecht und sollten im Zuge der Sanierung gegen einen denkmalgerechten Nachbau der historischen Fenster ersetzt werden.*

Wie viele Flügel besitzen die Fenster?

- einen Flügel
- zwei Flügel
- ein Oberlicht
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

*Historische Festeraufteilungen sind meist gestaltprägend und daher erhaltenswert.*

Sind Sprossen vorhanden? 🏛️

*Im Falle von historischen Sprossen ist eine Mehrscheibenverglasung aufwendiger nachzurüsten. Hier empfehlen sich häufig Kastenfenster (siehe S. 36).*

Wie sitzen die Fenster in der Laibung?

- außen
- innen
- mittig

Wie tief ist die Fensterlaibung innen? \_\_\_\_\_ cm

*Soll ein Kastenfenster nachträglich eingebaut werden, muss genügend Platz auf der Innenseite vorhanden sein (Laibungstiefe). Alternativ kann eine Vorsatzscheibe auf den bestehenden Rahmen montiert werden.*

Typ 1   Typ 2   Typ 3

Baujahr des Fensters: \_\_\_\_\_

Letzte Instandsetzung des Fensters: \_\_\_\_\_

Sind Mängel an den Fenstern sichtbar/bekannt? **!**  
*Hierunter fallen z. B. Risse, abblätternde Farbe, Zugluft und Feuchtigkeit.*

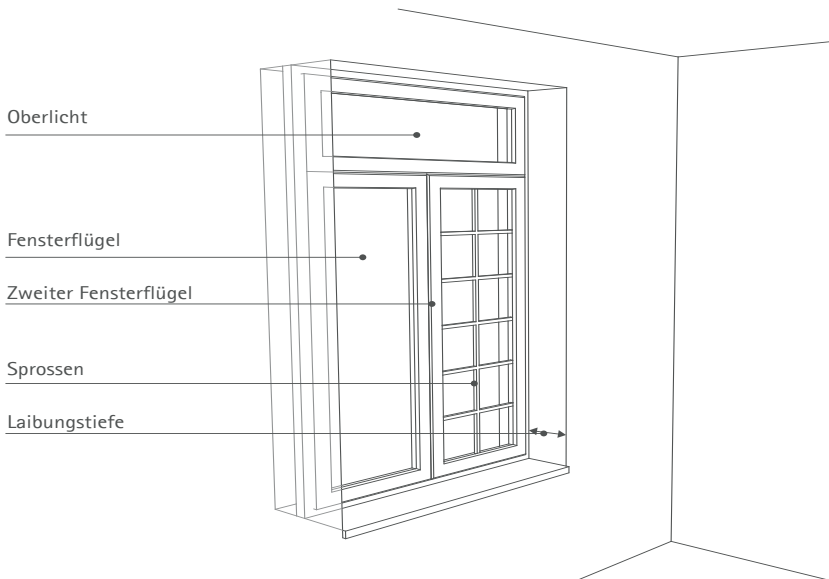
-----

-----

-----

-----

*Übliche Sanierungsintervalle nach BNB\* betragen für Fenster 40 bis 50 Jahre. Auch hier bietet sich der Austausch im Zuge ohnehin anstehender Arbeiten an, um Kosten zu sparen.*





Womit beheizen Sie das Haus?

- |   |   |                                    |                                   |                                    |
|---|---|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Konstanttemperaturkessel | ! | <input type="checkbox"/> Erdgas    | <input type="checkbox"/> Heizöl   | <input type="checkbox"/> Holz      |
| <input type="checkbox"/> Niedertemperaturkessel   |   | <input type="checkbox"/> Erdgas    | <input type="checkbox"/> Heizöl   | <input type="checkbox"/> Holz      |
| <input type="checkbox"/> Brennwertkessel          | ✓ | <input type="checkbox"/> Erdgas    | <input type="checkbox"/> Heizöl   | <input type="checkbox"/> Holz      |
| <input type="checkbox"/> KWK/BHKW                 | ✓ | <input type="checkbox"/> Erdgas    | <input type="checkbox"/> Heizöl   | <input type="checkbox"/> Holz      |
| <input type="checkbox"/> Wärmepumpe               | ✓ | <input type="checkbox"/> Außenluft | <input type="checkbox"/> Erdreich | <input type="checkbox"/> Sonstiges |
| <input type="checkbox"/> Strom-Nachtspeicheröfen  |   |                                    |                                   |                                    |
| <input type="checkbox"/> Nah-/Fernwärme           | ✓ |                                    |                                   |                                    |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges _____          |   |                                    |                                   |                                    |

Wird mit dem Heizwärmeerzeuger auch das Trinkwasser erwärmt?  ja  nein

Welche Bereiche versorgt der Wärmeerzeuger?

- das gesamte Gebäude (zentral)
- jeweils eine Wohneinheit (dezentral)
- jeweils einzelne Räume

Besteht ein Wärmespeicher für die Heizung (kein Trinkwasserspeicher!)?

- ja, Volumen in Liter: \_\_\_\_\_
- nein

Steht der Wärmeerzeuger und der Speicher im Unbeheizten?  ja  nein

Wie alt ist der Wärmeerzeuger? \_\_\_\_\_

Wurden Modernisierungen/Reparaturen durchgeführt? Wann?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Nach der VDI 2067\* liegt die technische Nutzungsdauer der Heizung bei 15 bis 25 Jahren. Sollte der Lebenszyklus überschritten sein, ist es wahrscheinlich, dass eine Sanierung oder der Austausch der Anlage in nächster Zeit erforderlich wird. In diesem Fall kann eine energetische Ertüchtigung besonders wirtschaftlich sein. Nach Energieeinsparverordnung ist der Austausch nach 30 Jahren vorgeschrieben. Weitere Informationen finden Sie im Leitfaden, Kapitel Heizung, S. 46–53.*

\*VDI 2067 – Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen



Sind die Leitungen gedämmt?

*Die Dämmung sollte näherungsweise dem Rohrdurchmesser entsprechen.*

- ja ✓  nein !  nur im Unbeheizten
- Ungedämmte Leitungen in unbeheizten Räumen verlieren besonders viel Wärme. Die Dämmung wird dringend empfohlen.*

Wurden folgende Maßnahmen umgesetzt?

- Einbau einer hocheffizienten Heizungspumpe, Baujahr \_\_\_\_\_ ✓  
 hydraulischer Abgleich ✓  
 Erstellung einer Heizkurve ✓

Wie wird die Wärme an die Räume abgegeben?

- über Heizkörper  
 über Heizflächen (Boden-/Wandheizung)  
 über die Lüftung  
 über Einzelöfen (z. B. Kachelöfen)

Welche Thermostatventile sind vorhanden?

- Thermostatventile  
 digitale Thermostatventile  
 alte Konstantventile/Handventile

Sind Mängel an der Heizung sichtbar/bekannt? !

(Ausfall, ungleichmäßige Temperatur, Geräusche ...)



Womit erzeugen Sie das warme Wasser?

- Heizanlage mit Warmwasserspeicher
- Boiler
- Durchlauferhitzer
- Solarthermie ✓
- Wärmepumpe ✓

Sind Mängel bei der Warmwasserbereitung bekannt? !

---

Besitzt das Haus eine Lüftungsanlage?

ja    nein

- Abluftanlage mit Nachströmung
- Zu- und Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung ✓

Sind hier Mängel bekannt?

---

*Bestehen offensichtliche Mängel, steht in nächster Zeit eine Sanierung an. Wird im Zuge dessen auch die Effizienz der Anlage verbessert, spart man zusätzliche Kosten und die Maßnahme kann besonders wirtschaftlich sein.*

Vorhandene Unterlagen

- Denkmalschutzrechtliche Bewertung
- Bauaufnahme
- Lageplan
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten
- Baubeschreibung
- Genehmigungsunterlagen
- Statik
- Flächenberechnung
- Detailzeichnungen
- Energie-Verbrauchswerte
- Schornsteinfegerprotokoll
- Fotos
- Energieausweis

Gewünschte Leistungen  
Planung und Gutachten

- Schadensgutachten
- Aufmaß
- Pläne erstellen
- Flächenberechnung
- Entwurf
- Bauantrag
- Abstimmung Behörden
- Ausführungsplanung
- Ausschreibung
- Bauleitung
- Wärmebrückenberechnung

Beratung (Planer/Handwerker)

- Energieberatung
- Analyse Bestandsgebäude
- Vorschläge zu Ausführungsvarianten
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Empfehlung

Förderung

- BAFA
- KfW
- ESWE
- Landeshauptstadt Wiesbaden
- Andere: \_\_\_\_\_

Angebote von Handwerkern bezüglich

- Fenster
- Dach
- Dämmung Wände
- Dämmung Kellerdecke
- Dämmung oberste Geschosdecke
- Haustechnik

*Weitere Informationen finden Sie im Leitfaden, Kapitel Beratung und Ansprechpartner, S. 72–73.*



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

Zentimeter