

Planungshilfe für private Bauherren

Der Wunsch nach einem Eigenheim ist nach wie vor ungebrochen. Doch das Bauen eines Hauses ist eine sehr komplexe Herausforderung. Die vorliegende Checkliste soll eine Hilfestellung geben, damit bei der Planung des Eigenheims möglichst an alles gedacht wird.

- Welche Planungsleistungen sind erforderlich?
- Was ist beim Erwerb des Baugrundstückes zu beachten?
- Was gehört zum Rohbau und zum Ausbau des Hauses?
- Was ist bei Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechnik zu beachten?
- Welche Versicherungen rund um den Bau müssen bzw. sollten abgeschlossen werden?

Die nachfolgende Auflistung zeigt nur in Stichpunkten auf, was beachtet werden sollte. Nicht alle Stichpunkte sind für jedes Bauvorhaben zutreffend, nicht alle möglichen Besonderheiten (beispielsweise eine Hanglage des Bauobjektes mit sogenanntem Schichtenwasser oder besondere Gründungsmaßnahmen für Gebäude in Wassernähe oder anderes mehr) werden durch die Auflistung vollständig abgedeckt. Natürlich kann die Baumaßnahme nur mit Hilfe von professionellen Partnern umgesetzt werden. Dennoch sollte der Bauherr zumindest im Überblick wissen, was alles zu leisten und zu beachten ist, was er professionellen Partnern übertragen kann und was er selbst machen muss. Lassen Sie sich dabei vom Umfang der Liste nicht abschrecken. Es ist ein wunderbarer Moment, wenn eine zufriedene und glückliche Familie nach getaner Arbeit ihr Eigenheim beziehen kann.

Rechtlicher Hinweis:

Diese Hinweise stellen keine Rechtsberatung dar und ersetzen diese nicht für den Einzelfall. Insbesondere dann, wenn ein schlüsselfertiges Haus, Haushälfte, Doppelhaus oder eine Wohnung (z.B. neues, aufgesetztes Dachgeschoss) von einem Bauträger gekauft wird, stellen sich zusätzliche Fragen, die einer eingehenden Beratung und Begutachtung bedürfen.

CHECKLISTE²

für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern



2

1. Bauleistungen	enthalten	nicht enthalten
• Entwurfsplanung		
• Genehmigungsplanung		
• Sonderingenieure Haustechnik		
• Statik		
• Energiesparniveau, Wärmeschutzausweis		
• Brandschutznachweis		
• Schallschutznachweis		
• Bodengutachter		
• Ausführungspläne		
• Genehmigungs-, Erschließungskosten (an Behörden)		
• Vollständige Bauleitung nach HOAI (ohne Ausschluss einzelner Paragraphen)		
• Anmeldung der Anschlüsse bei den Stadtwerken bzw. Netzbetreibern		
• Versicherungskosten während der Bauzeit		

CHECKLISTE²

für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern



2

2. Grundstück, Baugrube	enthalten	nicht enthalten
Vermessungsarbeiten		
Baumfällarbeiten		
Erdarbeiten <ul style="list-style-type: none">• Baugrube ausheben• Abtransport• Baugrube verfüllen		
Vorbereitung der Hauseinführungen für Ver- und Entsorgungsleitungen mit Leerrohren von der Straße bis zum Haus durch Rohre und Kabel für ... <ul style="list-style-type: none">... Gas, Wasser, Strom, Telefon, TV... Wärmepumpe... Regenwassernutzung		
• Abwasserleitungen bis Kanalisation geführt		
• Zisterne		
• Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung		
• Baustelleneinrichtung, Baustrom, Wasser, Toilette		
• Vorhaltung von Rohbautreppen		
• Vorhaltung von Gerüsten		
• Aufräumen der Baustelle		

CHECKLISTE²

für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern



2

3. Rohbau	enthalten	nicht enthalten
Bauleitung und -aufsicht für Haus und Keller		
Baustoff für Außenwände		
Witterungsschutz für Außenwände (Putz, Verblendmauerwerk, Sonstiges)		
Innenwände (Baustoff, Putz)		
Decken (Baustoff, Putz)		
Treppenkonstruktion		
Garage, Carport (gepflastert)		
Abgasleitung oder Schornstein für Heizungsanlage		
Schornstein für Kamin/Kachelofen		
Anschluss der Regenfallrohre an Kanalisation oder Sickergrube		
Dachkonstruktion (Steildach, Flachdach, Wärmedämmung, Dacheindeckung)		
Keller <ul style="list-style-type: none">• Wärmeschutz• Feuchteschutz• Drainage• Rückstausicherung• Fensteröffnungen		
Stundenlöhne für Änderungswünsche während der Bauzeit		

TIPP: Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Checklisten zu den Themen Bauweise, Energie, Rohbau, Keller und Angebotsprüfung für Sie bereit.

CHECKLISTE²

für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

2

4a. Ausbau	enthalten	nicht enthalten
Treppen <ul style="list-style-type: none">• Treppenbelag• Treppenlift• Treppengeländer		
Wandoberflächen <ul style="list-style-type: none">• Putze• Tapeten• Farbe• Fliesen (Preisgrundlage)• Sonstige		
Fußböden		
Estrich <ul style="list-style-type: none">• schwimmender Estrich• Verbundestrich		
Fußbodenbeläge (Preisgrundlage)		
Balkon-/Terrassenbelag (Preisgrundlage)		
Elektroinstallation <ul style="list-style-type: none">• Leerrohre für Elektroleitungen• Anschluss der Leitungen an Hauptsicherung/Sicherungskasten• Anzahl und Lage der Steckdosen• Anzahl und Lage der Lampenanschlüsse• Anzahl und Lage der TV-Dosen (Kabel- und ISDN-fähig)/Heimkinoanlage• Anzahl und Lage der Internetanschlüsse• Anzahl und Lage der Telefondosen• Waschmaschinen-, Trockneranschluss• Anschluss für Kochplatte und Backofen, Kühlschrank, sonstige Geräte• Sprechanlage (evtl. mit Video)• Getrennt abgesicherte Stromkreise• Elektroinstallation im Keller (Steckdosen, Lampen, Telekommunikation)• FI-Schalter• Photovoltaik		

CHECKLISTE²



für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

2

4b. Heizung und Lüftung	enthalten	nicht enthalten
Heizungsanlage <ul style="list-style-type: none">• Brennwerttechnik• Wärmepumpe		
Heizung <ul style="list-style-type: none">• Fußbodenheizung• Heizkörper		
Leerrohre für Heizungsleitungen		
Lüftungsanlage <ul style="list-style-type: none">• Abluft• Zu- und Abluft		
Brennstofflagerplatz		
Installationsschacht		
Leitungen für Wärmepumpe		

5. Sanitär	enthalten	nicht enthalten
Sanitärobjekte <ul style="list-style-type: none">• Waschbecken• WC, Bidet, Urinal• Badewanne		
Armaturen <ul style="list-style-type: none">• Badewanne• Waschbecken• Dusche		
Duschabtrennung		
Wasserinstallation <ul style="list-style-type: none">• Abflussrohre bis zur Kanalisation geführt• Wasserleitungen im Keller (Warm-, Kaltwasser)• Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken,• Außenzapfstellen• Kalkschutz, Wasserenthärtung• Leitungen für Regenwassernutzung		
Innenausbau, Sonderwünsche <ul style="list-style-type: none">• Einbauküche• Stundenlöhne für Änderungswünsche während der Bauzeit		

TIPP: Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Checklisten zu den Themen Bauweise, Energie, Rohbau, Keller und Angebotsprüfung für Sie bereit.

CHECKLISTE²

für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern



2

6. Umfeld	enthalten	nicht enthalten
Erdarbeiten		
Wege- und Terrassenbelag (Größe, Preisgrundlage)		
Rasen, Bepflanzung		
Zäune		
Entwässerung der Außenanlagen		
Erschließungskosten		
Regenwassertank		
Schuttbeseitigung		

7. Übergabe, Bauabnahme und danach		
• Besenreine Übergabe		
• Abnahme durch neutralen Sachverständigen		
• Gewährleistungsansprüche – Wer ist Ansprechpartner für Beanstandungen?		
• Gewährleistungsfristen nach BGB (5 Jahre/10 Jahre mit Wartungsvertrag)		

Bitte beachten:

Stellen Sie sicher, dass zumindest die wichtigsten der aufgeführten Punkte vertraglich zugesichert in Ihrem Angebot enthalten sind – so ersparen Sie sich später unnötigen Ärger.

