

Hausbau Checkliste

Wer sich seinen Traum von eigenem Haus erfüllen möchte, der muss als Bauherr jede Menge beachten und planen. Zunächst steht man natürlich vor der Überlegung, welche Art von Haus man bauen möchte - ob Massivhaus, Fertighaus oder doch ein Energieeffizienzhaus. Steht die Entscheidung fest, sollte eine Hausbau Checkliste angewendet werden.

Beim Haus bauen muss zunächst die Finanzierung vom Bauträger gut kalkuliert werden. Bauherren sollten sich viel Zeit nehmen und alles genau planen. Anders als beim Hauskauf, sollten hier unbedingt Hausbau Checklisten zur Hilfe genommen werden, damit auch nichts bei der Planung übersehen wird. Und: Es lassen sich so manche böse Überraschungen im Nachgang gezielt vermeiden. Die folgende Hausbau Checkliste zeigt auf, welche Dinge beim Ablauf vom Hausbau miteinbezogen werden sollten. So können die wichtigsten Punkte nach und nach abgehakt werden.

Was muss vor dem Hausbau geplant und organisiert werden?

Die Grundstückssuche und Grundstückskauf

Die Lage

- Entsprechen Form und Größe des Grundstücks meinen Wünschen?
- Ist das Grundstück vollständig erschlossen?
- Stellen Flüsse und Seen keine Gefahren dar?
- Besteht eine gute Verkehrsanbindung?
- Befinden sich in der Nähe Schulen und andere wichtige Einrichtungen?
- Gibt es gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten?
- Wie sieht das Dienstleistungsangebot aus? (Post, Arzt, Bank, Friseur)
- Ist der Arbeitsweg akzeptabel?
- Wie sieht das Wohnumfeld aus?

Die Bebaubarkeit

- Gibt es für das Grundstück einen Bebauungsplan?
- Entspricht das Haus meinen Vorstellungen und dem Plan der Gemeinde?
- Geschoss-Anzahl, maximale Höhe, Geschoss-Fläche, Architektur
- Passt der Grundriss zum Grundstück?
- Wie ist die Bodenbeschaffenheit?
- Bestehen Altlasten beim Grundstück?
- Wird eine sogenannte Fällgenehmigung oder Abrissgenehmigung erteilt?
- Sind im Grundbuch Dienstbarkeiten eingetragen und wenn ja welche?
- Gibt es eine Feuerwehrzufahrt, Erschließungsleitungen, KFZ-Abstellflächen, Wegerecht, Abstandsflächen?
- Werden die Grundstücksgrenzen eingehalten?

Der Grundstückspreis

- Entspricht der Preis vom Grundstück dem Bodenrichtwert?
- Ist der Verkäufer auch der rechtmäßige Eigentümer?
- Sind im Grundbuch negative Eintragungen vorhanden?
- Liegt ein Vorkaufsrecht der Gemeinde vor?
- Fallen Sonderkosten an?
- Sonstige Nebenkosten im Bereich der Baukosten, z. B. die Grunderwerbssteuer?
- Andere Baunebenkosten

Kostenkalkulation vom Grundstück

- Berechnung von Kaufpreis, Notarkosten, Maklerkosten
- Kosten für eventuellen Architekt
- Kosten für die Straßenerneuerung, Erschließungskosten
- Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt, Bodengutachten
- Beräumung und Abrisskosten
- Sanierung bei Altlasten, Kosten für Rodungen
- Hausbau Checkliste regelmäßig bearbeiten nicht vergessen

Die Baufinanzierung

Unterlagen für die Finanzierung

- Die letzten 3 Gehalts-/Lohnabrechnungen für die Bank
- Die letzten Einkommensteuerbescheide für die Bank
- Kapitaleinkünfte
- Eigenkapitalnachweis für den Hausbau
- Grundstücksunterlagen
- Kaufvertrag, Grundbuchauszug, Flurkarte, Lageplan
- Bodengutachten
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Hausunterlagen, Planunterlagen für das Bauamt
- Bauantrag, Bauberechnungen, Baugenehmigung bei Behörden einholen
- Vertrag mit der Baufirma einschl. Bauablaufkontrolle und Terminplanung
- Fertigstellungstermin der Immobilie
- Zahlungsplan als Bestandteil des Vertrags
- Liste der Eigenleistungen beim Hausbau
- Verträge von Versicherungen
- Wie viel Geld benötige ich insgesamt?
- Einen Architekten oder beratenden Anwalt hinzuziehen – ja oder nein?

Der persönliche Raumbedarf

- Ein oder Zweifamilienhaus?
- Werden Kinderzimmer benötigt?
- Wird ein Büroraum benötigt?

- Benötige ich einen Keller oder eine Garage?
- Ausreichend Platz für eventuelle Hobbies?
- Soll das Dachgeschoss ausgebaut werden?
- Reicht die Kopfhöhe im Dachgeschoss aus?
- Soll der Keller auch ausgebaut werden?
- Ist später eine Einliegerwohnung vorgesehen?
- Werden 2 Bäder und Küchen benötigt?
- Reicht der Schallschutz für 2 Wohnungen aus?
- Können nachträglich Änderungen problemlos durchgeführt werden?

Was muss man während der Bauphase planen und organisieren?

Die Bauablaufkontrolle

Zu den folgenden Punkten sollten folgende Daten festgehalten werden: Baubeginn, Fertigstellung und ausführende Firma.

- Anschlüsse Wasser und Strom
- Baustellenzufahrt
- Fundamente
- Erdarbeiten Bodenaushub
- Kellerisolation, Kellerbau
- Kellergeschossdecke
- Verfüllen der Baugrube
- Erdgeschossdecke
- Erdgeschoss und Obergeschoss-Bau
- Dachstuhl
- Treppen
- Schornstein
- Dachdecken
- Fallrohre, Regenrinnen
- Rollläden, Fenster und Türen
- Elektrik, Sanitär, Heizung, Estrich
- Baubeginn, Fertigstellung
- Dämmung
- Innenputz, Fußböden, Fliesen, Außenputz
- Malerarbeiten, Küche, Alarmanlage, Briefkasten, Klingel
- Hausnummer, Außenbeleuchtung
- Blitzschutz, Außenanlagen, Garage, Carport, Schuppen
- Zufahrt, Wege, Terrasse, Stellplatz für Mülltonnen, Garten
- Gartenbewässerung, Gartenbeleuchtung, Tore, Zäune

Checkliste Bebauungsplan und Baustelle: Kriterien

- Wurde der Plan der Bebauung des Hauses eingesehen?
- Wurden Plan und Textteil berücksichtigt?
- Ist der Plan aktuell?

- Bestehen Änderungsanträge?
- Sind Ausführung der Dach- und Hausform genehmigt?
- Bodenplatte begutachten

Das Maß der Bebauung

- Sind Gebäudehöhe und Grundflächenzahl vorgeschrieben?
- Ist die Geschossflächenanzahl für Häuser vorgeschrieben?
- Wird die Baugrenze nicht überschritten?
- Steht mindestens eine Gebäudeseite auf der Baulinie?
- Wird der Abstand der Immobilien zu den Nachbarn eingehalten?
- Existiert eine Zisternenpflicht?
- Wurde das Baulastenverzeichnis eingesehen?
- Sind anfallende Baulasten bei der Behörde eingetragen?
- Sind die Nachbarn mit der anstehenden Baulast einverstanden?
- Liegt auf dem Grundstück eine Baulast?

Vorgaben

- Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe, Wohn oder Mischgebiet)
- Bauweise, Abstandsflächen, Grundstücksgrenze
- Grenze vom Bebauungsplan
- Anzahl der Vollgeschosse
- Besteht eine Dachneigung
- Farbe und Form der Dachziegel
- Die Gestaltung der Fassade
- Gibt es Vorgaben zur Gartengestaltung?
- Vorgaben im Bereich Anbau (Garage, Wintergarten etc.)
- Flurstücknummer

Checkliste Umzug

- Wohnung kündigen/ Nachmieter suchen
- Nachsendeauftrag der Post beantragen
- Schule/ Kindergarten
- Bank oder Kreditinstitut informieren
- Einwohnermeldeamt
- Finanzamt
- Straßenverkehrsamt
- Pass und Ausweis ändern
- Hausarzt und Krankenkasse
- Telefonanbieter und Internetprovider kündigen
- Gasanbieter oder Ölanbieter
- Stromanbieter
- Abwasser/Wasser
- Müllabfuhr
- GEZ, Versicherungen, Vereine

Was muss nach dem Bau überprüft und unternommen werden?

Checkliste Hausabnahme Außenbereich

- Außenmauern (Verkleidung, Putz und Anstrich)
- Im Spritzwasserbereich Sockelisolierung
- Dacheindeckung
- Fallrohre, Dachrinnen
- Außenanschlüsse von Elektrizität und Wasser
- Klingelanlage und Außenbeleuchtung
- Sind die Fugen abgedichtet und verfüllt?
- Fensterfunktion (Dichtheit und Funktion)
- Freie Abläufe auf Terrasse und Balkon
- Neigung von Terrassen und Bodenplatten gegenchecken
- Außentüren: Schlüsselübergabe und Schließprüfung
- Garage und Carport, wenn vorhanden, überprüfen
- Gelände planiert, Baugrube verfüllt
- Müllstandplatz vorhanden
- Umzäunung
- Zugang und Zufahrt zum Haus laut Bauplan

Checkliste Innenbereich

- Sind alle Schlüssel vorhanden, Schließprüfung
- Beschläge und Türoberflächen
- Fenster: Funktionsprüfung, Sind die Scheiben unbeschädigt?
- Sind die Rahmen im Mauerwerk abgedichtet und verfugt?
- Funktion der Rolläden checken
- Fußboden: Korrekte Verlegung und Ebenheit
- Belag wie gefordert, Dehnungsfugen und Sockelleisten vollständig
- Treppen: Stufen, Handlauf, Befestigung
- Heizanlage: Sind Rohrleitungen isoliert?
- Werden alle Räume im Haus warm
- Befindet sich vielleicht Luft in den Leitungen?
- Bäder/WC: Armaturen und Sanitärkeramik nach Plan?
- Oberfläche ohne Kratzer?
- Funktionsprüfung der Sanitäreanlagen?

Elektroinstallation

- Dosen, Brennstellen und Schalter nach Plan (Ort und Anzahl)
- Funktionsüberprüfung der gesamten Elektrik
- Antennenanschluß
- Telefon und Netzwerkanschlüsse in Ordnung?
- Türöffner, Rufanlage Ok?
- Küche: Einbauküche laut Beschreibung?

- Griffe und Oberflächen in Ordnung?
- Geschirrspüler und Herdanschluss in Ordnung?
- Funktioniert der Abzug?
- Kalt und Warmwasserauslass, Spüle Ablauf
- Sonstige Geräte
- Wandflächen eben (Qualität, Farbe, Tapeten, Fenster, Fensterbänke, Fußboden)

Sonstiges

- Gas, Wasser, Strom ablesen
- Sollte ich eine Versicherung auf mein Haus abschließen?
- Abnahmeprotokoll auf Vollständigkeit prüfen