



Checkliste Phase 1 – Der Traum vom Eigenheim

Meine Vision vom Eigenheim

Gehen Sie die folgenden Fragen durch, um eine grundlegende Vision zu Ihrem Traumhaus zu bekommen.

○ **Was wünsche ich mir für ein Haus?**

- Freistehend Doppelhaushälfte Reihenhaus

○ **Welche Hausart wünsche ich mir?**

- Massivhaus Holzhaus Fertighaus

○ **Welche Dachform soll mein Haus haben?**

- Satteldach Walmdach Pultdach Flachdach

○ **Wie viele Etagen soll mein Haus haben?**

- Keller EG 1. OG
 2.OG Ausgebautes DG Barrierefreiheit

○ **Wie groß ist mein Raumbedarf?**

- ca. _____ - _____ m²

○ **Wie viele Zimmer benötige ich heute und in Zukunft?**

- Wohnzimmer Kinderzimmer _____ Gästezimmer _____
 Küche Küche/ Esszimmer Wohnküche
 Büro Hobbyraum Abstellraum/ Keller _____
 Bad/ WC/ Wanne Bad/ Dusche Gäste-WC
 Hauswirtschaftsraum Einliegerwohnung _____



○ **Wie soll mein Haus beheizt werden?**

- Fußbodenheizung Heizkörper Wandflächenheizung
 Gas Öl Pellets
 Luftwärmepumpe Erdwärmepumpe _____

○ **Was wünsche ich mir weiterhin in Sachen Energieeffizienz?**

- Photovoltaik Solarthermie Kontrollierte Wohnraumlüftung
-
-
-

○ **Welche „Außenräume“ wünsche ich mir?**

- Terrasse Balkon Dachterrasse
 Wintergarten Gartenhaus Überdachter Freisitz
 Gartengröße ca. _____ m²
-
-
-

○ **Wie organisiere ich meine Stellplätze für Auto und andere Fahrzeuge?**

- Anzahl _____ Garage Doppelgarage
 Garage im Haus Außenstellplatz Carport
-
-
-

○ **Wie groß soll mein Grundstück sein?**

ca. _____ - _____ m²



Die Lage und Infrastruktur

Die folgenden Punkte helfen Ihnen Lage und Infrastruktur zu durchdenken.

○ **Wo will ich mein Haus bauen?**

- Stadt/ Gemeinde _____ Ortsteil _____ Umkreis ____ km

○ **Welche Infrastruktur benötige ich?**

- ÖPNV Autobahnanbindung Flughafenanbindung Schulen
 Ärzte Kindergarten Einkaufsmöglichkeiten

Was kann ich für mein Haus ausgeben?

Nach Durcharbeiten der folgenden Punkte wissen Sie, wie viel Eigenkapital für Ihren Hausbau zur Verfügung steht und wie viel Darlehensrate Sie sich im Monat leisten können.

○ **Mein Vermögen**

- Bank-/ Bausparguthaben _____ Wertpapiere _____
 Lebens-/ Rentenversicherung _____ Grundbesitz _____
 Betriebsvermögen _____ Sonstiges _____
 Summe: _____

○ **Meine Verbindlichkeiten**

- Darlehen/ Leasing/ Kredite _____ Hypothekendarlehen _____
 Übernommene Bürgschaften _____ Sonstiges _____
 Summe: _____

Aus der Differenz zwischen Vermögen und Verbindlichkeiten errechnet sich mein Eigenkapital in Höhe von _____



Habe ich alles berücksichtigt? Habe ich weitere mögliche Finanzquellen zur Verfügung?
Habe ich ausreichend Reserve, die ich nicht antasten möchte?

○ **Meine monatlichen Einnahmen**

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Gehalt (netto) _____ | <input type="checkbox"/> Unterhalt _____ |
| <input type="checkbox"/> Zinsen _____ | <input type="checkbox"/> Rente _____ |
| <input type="checkbox"/> Kindergeld _____ | <input type="checkbox"/> Selbst. Tätigkeit _____ |
| <input type="checkbox"/> Vermietung u. Verpachtung _____ | <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ |
| <input type="checkbox"/> Summe: _____ | |

○ **Meine monatlichen Ausgaben**

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Beiträge zu Lebens-/ Rentenversicherungen u. Bausparverträgen _____ | |
| <input type="checkbox"/> Zahlungsverpflichtungen aus Grundbesitz (Darlehen, Hausgeld) _____ | |
| <input type="checkbox"/> Zahlungsverpflichtungen aus Ratenzahlungen /Leasing etc. _____ | |
| <input type="checkbox"/> PKW-Kosten (Benzin, Steuer, Versicherung) _____ | |
| <input type="checkbox"/> Miete/ Nebenkosten _____ | <input type="checkbox"/> Lebensunterhalt _____ |
| <input type="checkbox"/> Private Krankenversicherung _____ | <input type="checkbox"/> Versicherungen _____ |
| <input type="checkbox"/> Kindergarten, Schulgeld etc. _____ | <input type="checkbox"/> Unterhaltsverpflichtungen _____ |
| <input type="checkbox"/> Steuervorauszahlungen _____ | <input type="checkbox"/> Sonstiges (Vereine o.ä.) _____ |
| <input type="checkbox"/> Summe: _____ | |



Aus der Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben errechnet sich, wie viel ich zusätzlich zu meiner heutigen Miete und Nebenkosten für ein Darlehen und die laufenden Kosten meines neuen Hauses ausgeben kann. Habe ich alle Einnahmen berücksichtigt? Habe ich alle Ausgaben berücksichtigt? Habe ich meine Lebenshaltungskosten ausreichend angesetzt (Urlaube, Geschenke etc.)?

Wenn Sie wissen, wie viel Eigenkapital und wie viel monatliche freie Liquidität Ihnen zur Verfügung steht, können Sie über die beispielhaften Rechner in unserer Linkrubrik errechnen, wie viel Darlehen Sie sich „leisten“ können. Addiert mit Ihrem Eigenkapital ergibt sich eine Gesamtkostensumme, die Ihr Haus inkl. aller Kosten nicht überschreiten darf.



Checkliste Phase 2 – Vorbereitung auf den Hausbau

Mit welchen Baukosten muss ich rechnen

Redet man vom Bauen, so denkt man oft nur an die Kosten, die für den Bau des Eigenheims anfallen. Häufig werden jedoch Kosten vergessen, die im Rahmen des Bauprojekts zusätzlich anfallen. Hier eine Aufstellung von üblichen Kostenpunkten, auf die Sie im Gespräch mit Ihren Baupartnern auf jeden Fall achten müssen.

○ **Kosten des Grunderwerbs**

- Kaufpreis
 - Maklerkosten
 - Grunderwerbsteuer
 - Notarkosten für Erwerb und Grundschuld
 - Gerichtskosten (Grundbucheinträge für Erwerb und Grundschuld)
-
-

○ **Planungs- und Genehmigungskosten**

- Architektenkosten
 - Kosten Baugenehmigung
 - Ggf. Prüfstatiker
-
-

○ **Vermessungskosten**

- Amtlicher Lageplan für die Baugenehmigung
 - Objektbezogener Lageplan
 - Feinabsteckung, Schnurgerüst
 - Gebühr Vermessungsunterlagen
 - Lage-/ Höhenüberprüfung & Gebäudeeinmessung
 - Ggf. Teilungsvermessung
-
-



○ **Grundstücksbezogene Baukosten**

- Baustraße, Kranstellplatz
 - Ggf. Abrisskosten
 - Baumfällungen
 - Ggf. Ersatzpflanzungen
 - Ggf. Altlastenbeseitigung
 - Baugrundgutachten
 - Baugrubenaushub
 - Abtransport überschüssiger Aushub
-
-

○ **Erschließungskosten/ Hausanschlüsse**

- Hausanschluss Wasser
 - Bauwasser
 - Hausanschluss Strom
 - Baustrom
 - Hausanschluss Gas
 - Hausanschluss Telefon & Internet
 - Hausanschluss Kanalisation (Abwasser)
 - Revisionsschacht Abwasser
 - Ggf. Erschließungskostenbeiträge, Baukostenzuschüsse an die Gemeinde
-
-

○ **Versicherungen**

- Bauherrenhaftpflichtversicherung
 - Bauleistungsversicherung
 - Rohbaubrandversicherung
 - Bauhelferunfallversicherung
 - Baufertigstellungsversicherung
 - Baugewährleistungsbürgschaft
 - Baubegleitende Qualitätskontrolle durch Sachverständigen
-
-



○ **Baukosten des Hauses**

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Keller/ Bodenplatte | <input type="checkbox"/> Baukosten Haus/ Ausbauhaus |
| <input type="checkbox"/> Baukosten Eigenleistung | <input type="checkbox"/> Bauzaun |
| <input type="checkbox"/> Stellplätze, Garage, Carport, Nebengebäude | <input type="checkbox"/> Bauleitung |
| <input type="checkbox"/> Finanzierungskosten während der Bauzeit | <input type="checkbox"/> Umzug, neue Einrichtung, Küche etc. |
| <input type="checkbox"/> Außenanlage (Zuwegung, Terrasse, Garten, Zäune, Pflanzen, Tore, Zisterne, Gelände) | |

Den richtigen Baupartner finden

Den richtigen Baupartner zu finden ist für jeden Bauherren eine große Herausforderung – gleichgültig ob Architekt und diverse Einzelunternehmer oder Hausbaufirma als Generalauftragnehmer. Checken Sie den Wunschpartner vor Vertragsabschluss mit Hilfe nachfolgender Punkte.

○ **Wer ist mein tatsächlicher Vertragspartner im Bauvertrag?**

○ **Welche Referenzen bietet mir mein Wunschpartner?**



○ **Welche Sicherheiten bietet mein Wunschpartner?**

- Sicherheitseinbehalt
- Fertigstellungsbürgschaft
- Gewährleistungsbürgschaft
- Gewährleistung über 5 Jahre

○ **Welchen Ruf hat mein Wunschpartner bei Baufirmen und Banken?**

Über die Creditreform, die führende Wirtschaftsauskunftei, kann eine Kurzauskunft mit Risikoklassifizierung zur Bonitätsauskunft oder ein 12-monatiges Monitoring zur finanziellen Entwicklung des Bauunternehmers eingeholt werden.

Finanzierung des neuen Eigenheimes

Durch die richtige Finanzierung lässt sich eine Menge Geld sparen und so eventuell der eine oder andere Zusatzwunsch erfüllen. Nutzen Sie alle Möglichkeiten.

○ **Persönliche Verhältnisse**

- Aufstellung Vermögen / Eigenkapital – siehe Checkliste Phase 1
- Aufstellung monatlicher Einnahmen und Ausgaben
- Suche nach weiteren Kapitalquellen
- Gewünschte Rückzahlung des Kredites bis _____
- Möglichkeit von Sondertilgungen in der Zukunft



○ **Den richtigen Finanzierungspartner finden**

- Gespräch mit Hausbank/ wie viel kann ich mir leisten?
- Gespräch mit unabhängigem Finanzberater/ Darlehensvermittler
- Verschiedene Angebote zu unterschiedlichen Rahmenbedingungen eingeholt
- Mögliche Sondertilgungen berücksichtigt
- Möglichkeit von Änderungen des Tilgungssatzes berücksichtigt
- Fördermöglichkeiten (KfW u.a.) berücksichtigt



Checkliste Phase 3 – Absicherung bevor das Abenteuer Hausbau los geht

Das Grundstück

Sie haben Ihr Traumgrundstück gefunden? Herzlichen Glückwunsch ! Doch bereits hier sind etliche Dinge zu beachten. Zögern Sie nicht, sich fachkundige Hilfe einzuholen, wenn Sie die Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten und des Kaufvertrages überfordert.

○ **Baurecht**

- Bebauungsplan
- § 34 BauGB
- Bauvorhaben zulässig?

○ **Erschließung**

- Voll erschlossen
 - Teilerschlossen
 - Offene Erschließungskosten
 - Fallen zukünftig evtl. Straßenausbaubeiträge/ Baukostenzuschüsse an?
 - Angaben im Kaufvertrag zum Erschließungsstand?
-
-

○ **Kaufvertrag**

- Besteht Altlastenverdacht?
 - Altlastenregelung im Kaufvertrag?
 - Grundbuchangaben richtig und vollständig
 - Eigentümerangaben richtig
 - Rechtzeitige Übersendung des Entwurfs (mind. 14 Tage vor Beurkundung)
 - Sind beeinträchtigende Dienstbarkeiten oder Baulasten vorhanden?
 - Lastenfreistellung (Grundschulden) gesichert?
 - Angaben zur Benutzbarkeit des Grundstücks als Baugrund
 - Regelung bei mangelhafter Eignung als Baugrund
-
-
-



Der Bauvertrag

Der Bauvertrag ist ein umfangreiches Werk und die Grundlage für Ihr gesamtes Bauprojekt. Es sollten alle Sachverhalte möglichst umfassend und unmissverständlich geregelt sein. Achten Sie insbesondere auf folgende Punkte.

○ **Vertragsgrundlagen**

- Annahmefrist durch Hersteller?
 - VOB/ B?
 - Planungsunterlagen?
 - Zusatzvereinbarungen (Sonderausstattung, Eigenleistung)?
 - Widerrufsrechte?
 - AGB des Herstellers?
 - Baugenehmigung
 - BGB?
 - Werkvertrag
 - Sonstiges?
-
-
-

○ **Definition des Vertragsgegenstands**

- Ausbaustufe konkret definiert?
 - Eigenleistung klar abgegrenzt?
 - Bau- und Leistungsbeschreibung eindeutig und ausführlich?
-
-
-

○ **Preisgarantie**

- Vertragspreis ist Pauschalpreis
 - Preisgarantie un-/ befristet bis _____
 - Bedingung für Befristung eindeutig (z.B. Baubeginn bis....)?
-
-



○ **Zahlungsplan**

- Keine Zahlung der 1. Rate ohne Leistung
 - Keine Zahlung in Vorleistung
 - Schlussrate mindestens 5%
 - Fälligkeit _____ Tage nach Zugang
 - Zahlungsplan angemessen ausgewogen (Richtwert: Rohbau inkl. Dachstuhl < 50%)?
-
-

○ **Sicherheitsleistung des Unternehmers**

- Vertragserfüllungsbürgschaft
- oder Sicherheitseinbehalt Vertragserfüllung
- Gewährleistungsbürgschaft
- oder Sicherheitseinbehalt Gewährleistung
- Gewährleistungsfrist mind. 5 Jahre
- Keine Einschränkung der Gewährleistung
- Garantierte Bauzeit
- Vertragsstrafe für Bauzeitüberschreitung

○ **Sicherheitsleistung des Bauherren**

Auch der Bauunternehmer möchte sich in der Regel gegen ein Insolvenzrisiko des Bauherren absichern, da er nach dem Gesetz verpflichtet ist, mit den auszuführenden Bauleistungen immer in Vorleistung zu gehen (siehe auch Zahlungsplan). Akzeptieren Sie keine unverhältnismäßigen Sicherheitsforderungen, sondern gestehen Sie dem Auftragnehmer allenfalls neben einer Finanzierungsbestätigung, eine Bürgschaft in Höhe der letzten Zahlungsrate zu.

- Keine
 - Finanzierungsbestätigung
 - Bürgschaft 100%
 - Bürgschaft _____ %
-
-
-

○ **Abnahme**

- Förmliche Abnahme vereinbart



[Bau- und Leistungsbeschreibung](#)

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat im Jahr 2007 eine Broschüre mit den „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ veröffentlicht. Diese stellen wir Ihnen [hier](#) zum Download bereit. Dazu gibt es ebenfalls eine Checkliste des Ministeriums zur „Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“. Diese können Sie [hier](#) downloaden.



Checkliste Phase 4 – Während der Bauphase

Eckpunkte während der Bauphase

Worauf Sie während der Bauphase achten sollten, damit das Haus plangemäß fertig gestellt wird.

- **Bauleiter**

- Bauleiter bekannt und vorgestellt
 - Erreichbarkeit/ Kontaktdaten geklärt
 - Auskunft des Bauleiters zum Bauablauf
 - Bauablaufplan erhalten
 - Qualitätskontrolle durch Bausachverständigen beauftragt
-
-

- **Baustelle**

- Baubeginn pünktlich
 - Bauleiter hat Baustelle „im Griff“ / Erscheinungsbild der Baustelle i.O.
 - Stimmung auf der Baustelle unter den Handwerkern i.O.
 - Vertraglich vereinbarte und bestellte Materialien richtig verbaut
 - Einhaltung Ablauf-/ Zeitplan
 - Verzögerungen/ Grund (Dokumentation):
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



Bauabnahme

Achten Sie bei der Abnahme von Teilleistungen oder der Schlussabnahme unbedingt folgende Punkte.

- Richtiges Datum der Abnahme
- Korrekte Adresse der Baustelle
- Teilnehmer der Abnahme
- Abnahme erfolgt oder abgelehnt
- Mängelliste erstellen
- Beginn und Ende der Gewährleistungsfrist
- Bezeichnung des Bauvertrags mit Zusatzvereinbarungen und Bauvertragsnummer
- Genaue Bezeichnung der Baumaßnahme
- Name des Bauherrn/ Auftraggebers
- Datum Baubeginn und Bauende
- Mängel vorhanden
- Mängelbeseitigung bis wann durch wen
- Unterschriften der Teilnehmer



Checkliste Phase 5 – Nach Baufertigstellung

Checkliste für Ihren Umzug

Wenn Sie Ihr Bauabenteuer bis kurz vor dem Umzug ins neue Eigenheim gut überstanden haben, ist der Umzug sicherlich eine eher kleine Herausforderung. Aber auch dieses Projekt will gut geplant sein.

○ **Erste Aktionen**

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Wohnung fristgemäß kündigen | <input type="checkbox"/> Termin Wohnungsübergabe vereinbaren |
| <input type="checkbox"/> Ausmisten u. Sperrmülltermin vereinbaren | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen planen |
| <input type="checkbox"/> Umzugsfirmenangebote vergleichen | <input type="checkbox"/> Vertrag mit Umzugsfirma abschließen |
| <input type="checkbox"/> Helfer für Umzug organisieren | <input type="checkbox"/> Urlaub einplanen |
-
-

○ **Ein Monat vor Umzug**

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nachsendeantrag stellen | <input type="checkbox"/> Schule |
| <input type="checkbox"/> Versorger | <input type="checkbox"/> Bank |
| <input type="checkbox"/> Kindergarten | <input type="checkbox"/> Arbeitgeber |
| <input type="checkbox"/> Krankenkasse | <input type="checkbox"/> Versicherungen |
| <input type="checkbox"/> Freunde | <input type="checkbox"/> Einrichtungsplan für Eigenheim |
| <input type="checkbox"/> Adresswechsel bekannt geben ggf. um- oder anmelden: Liste anfertigen | |
-
-



○ **Eine Woche vor Umzug**

- Umzugskartons
 - Kühlschränke leeren
 - Parkplatz für Umzugswagen rechtzeitig reservieren
 - Kisten packen und beschriften
 - Decken besorgen
 - Möbel auseinander bauen
 - Von Nachbarn verabschieden
-
-

○ **Kurz vor Umzug**

- Gefriertruhe/ Eisfach abtauen
 - Putzmittel
 - Beleuchtung im neuen Heim sichern
 - Plastiksäcke
 - Verpflegung für Helfer organisieren
 - Werkzeug und Kabeltrommel bereitlegen
 - Fußboden im neuen Heim mit Pappe schützen
-
-

○ **Tag des Umzugs**

- Umzugswagen abholen oder Umzugsfirma einweisen
 - Umgang mit zerbrechlichen oder sensiblen/ wertvollen Gegenständen klären
 - Möbel-/ Einrichtungsplan bekannt machen
 - Schäden an Möbeln dokumentieren
-
-



- **Nach dem Umzug**
 - Renovierung in alter Wohnung durchführen, ggf. weitere Reparaturen
 - Zustand der Wohnung fotografisch dokumentieren
 - Namensschilder entfernen
 - Wohnungs- und Schlüsselübergabe, Ablesung Zähler
 - Namensschilder/ Briefkasten im neuen Eigenheim
 - Ummeldung Meldeamt
 - Finanzamt
 - GEZ
 - KFZ-Versicherung
-
-

Feuchteschäden und Schimmel im neuen Eigenheim vermeiden

Schäden aufgrund von Feuchtigkeit sind die am häufigsten vorkommenden Bauschäden. Auch wenn die Ausführung fehlerfrei erfolgte, können Schäden aufgrund unsachgemäßen Verhaltens durch den Bauherren verursacht werden. Hier einige Tipps zur Vermeidung.

- **Einzug verzögern**
 - Neubauten brauchen oft einige Monate bis Baufeuchte ausgetrocknet ist. Wer später einziehen kann senkt das Schimmelrisiko, da durch die Bewohner keine zusätzliche Feuchtigkeit ins Haus kommt.
- **Richtiges Lüften**
 - Querlüften mit Durchzug hilft, die Raumfeuchte im Neubau schneller zu senken
 - Im Winter mind. 2x täglich 10 Minuten Stoßlüften
 - Fenster nicht langfristig in Kippstellung offen halten
 - Küche und Bäder nach Benutzung lüften; die Badezimmertür sollte aber generell geschlossen bleiben



○ **Weitere Tipps**

- Trocknen Sie Wäsche möglichst im Trockner, im Freien oder in Räumen mit Lüftung
- Unbenutzte kühle Räume sollen nicht durch warme und feuchte Luft aus Nachbarräumen mitbeheizt werden
- Kühle Keller im Sommer nicht übermäßig lüften – durch das Abkühlen der warmen Luft an den kühlen Oberflächen kann „Sommerkondensat“ entstehen und die Kellerbauteile durchfeuchten
- Geben Sie Belägen mit hoher Feuchtepufferung, wie z.B. Kalk- und Gipsputzen, offenporigen Holzböden, Naturfasertextilien etc. den Vorzug vor Tapeten, Möbeln und Belägen aus Kunststoff. Luftfeuchte wird dadurch abgepuffert.
- Ob Wärmedämmung und Gebäudehülle fachgerecht erstellt wurden kann für Sie im Zweifel ein Bausachverständiger beurteilen.
