

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Impressum	2
Vorbemerkungen	5
Planung, Bauleitung	6
Allgemeine Angaben	8
Baustelleneinrichtung	10
Baugrube	10
Rohbauarbeiten	12
Haustechnische Anlagen	22
Außenanlagen	26
Abnahmen, technische Nachweise	28

Vorbemerkungen

Die Partner der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ möchten den privaten Bauherren und Erwerberrn mit der vorliegenden Checkliste ein Instrument zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser an die Hand geben. Die Unterstützung bei der Bewertung einzelner Angebote – gleich ob vom Generalunternehmer, Generalübernehmer oder Bauträger – verbessert die Vergleichbarkeit, erhöht die Markttransparenz und stärkt damit den Verbraucherschutz beim Hausbau.

Die Checkliste ergänzt die von der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ erarbeitete Broschüre „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlicht wurde.

Der Verbraucher kann die wesentlichen Angaben zu den angebotenen Leistungen aus der Bau- und Leistungsbeschreibung des Anbieters in der Checkliste den jeweiligen Positionen zuordnen und somit dort entsprechend erfassen und auswerten. Dazu ist die Checkliste in Form einer Tabelle aufgebaut. Gleichzeitig kann in der Checkliste festgehalten werden, ob die einzelnen Positionen mit dem angebotenen Preis abgegolten, nur als Zusatz- oder Sonderleistungen zu bekommen oder als Eigenleistungen zu erbringen sind. Für die Erfassung der Mehr- oder Minderkosten sind entsprechende Spalten vorgesehen. Durch die übersichtliche Zusammenfassung wird der Vergleich einzelner Angebote erleichtert und eine erste Bewertung ermöglicht.

Die Checkliste kann auch bei Vertragsverhandlungen des Bauherren mit dem Anbieter als Leitfaden und Kontrollinstrument genutzt werden.

Die Checkliste unterstützt damit den privaten Bauherren und Erwerberrn bei der Vorbereitung auf die weiterführenden Verhandlungen mit den ausgewählten Anbietern, indem insbesondere die Vollständigkeit und Eindeutigkeit der Beschreibung sowie die kostenseitige Zuordnung einzelner angebotener Leistungen systematisch abgehandelt werden. Sie kann natürlich nicht eine unabhängige fachliche Beratung ersetzen.

Weitere Exemplare der Checkliste können im Internet unter www.kompetenzzentrum-imb.de heruntergeladen werden.

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Planung, Bauleitung

Grundstücksbesichtigung

Grundstücksbesichtigung vor Abgabe eines verbindlichen Angebotes als Grundlage zur Kalkulation der Bauleistungen

Entwurfs- und Genehmigungsunterlagen

Voruntersuchungen

Baugrundgutachten, Grundstückslage in Bezug auf Eignung zur Bebauung, Prüfung der Befahrbarkeit mit Baufahrzeugen

Planunterlagen

Zeichnungen und Berechnungen gemäß Landesbauordnung und Bauvorlagenverordnung

Ausführungsplanung

Werkplanung im Maßstab 1 : 50

Fachplanung für Haustechnik (Sanitär, Heizung, Lüftung)

Werk- und Installationspläne

Anschlüsse Medien

Beantragung, Planung, Ausführungsüberwachung

**im Preis
enthalten**

**Sonderleistung
gegen
Mehrpreis**

**Eigenleistung
(Gutschrift)**

**Fragen und
Bemerkungen**

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

Allgemeine Angaben

Beschreibung des Objektes

z.B. Doppelhaus

Bauweise

Massiv, Fertigteile, Leichtbauweise

Ausbaustufen

Beschreibung der Bau- bzw. Ausbaustufen (z.B. schlüsselfertiges Haus, voll ausgebaut, Bausatzhaus, Eigenleistungen)

Gebäudedaten

Wohnfläche, Raumhöhen (Fertigmaße, nicht Rohbaumaße)

Energetischer Standard

EnEV, KfW 60, KfW 40, Passivhaus
Heizenergiebedarf ¹

Schallschutztechnischer Standard

Normale Anforderungen, erhöhte Anforderungen für Luft- und Trittschalldämmung (z.B. auch im eigenen Wohnbereich)

¹Bitte Angaben in kWh/(m²a)

**im Preis
enthalten**

**Sonderleistung
gegen
Mehrpreis**

**Eigenleistung
(Gutschrift)**

**Fragen und
Bemerkungen**

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Baustelleneinrichtung

Vorbereitung Baugrundstück, Baustelleneinrichtung

Zugang für Baufahrzeuge, Material-
und Aushubbodenlager

Einmessung

Errichten von Schnurgerüsten

Baustelleneinrichtung

Baustellen-WC, einschließlich
Unterhaltung

Bauschutt- und Abfallbeseitigung

Bereitstellung Baustrom, Bau-
wasser, einschließlich Verbrauchs-
kosten

Baustellensicherung (Bauzaun)

Baugrube

Erdarbeiten

Boden ausheben, zwischenlagern
(nach Bodenarten getrennt)

Überschüssigen Boden abfahren

Einheitspreise für eventuellen
Bodenaustausch

Kies-, bzw. Schotterschicht einbauen

Verfüllung der Baugrube mit lagen-
weiser Verdichtung

Zwischengelagerten Oberboden
einbauen und das Gelände grob
planieren

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<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"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Sicherung gegen Tagwasser, auch für alle anderen Leistungen

Rohbauarbeiten

Gründung, Abdichtung

Lastfall gemäß Baugrundgutachten (z.B. gegen Bodenfeuchtigkeit, zeitweise drückendes oder drückendes Wasser)

Ausführungsart mit genauer Beschreibung in Bezug auf Wasser- verhältnisse und Baugrund

Abdichtungsart (z.B. wasserun- durchlässiger Beton, Bitumen- spachtelmasse, Dichtungsbahnen) dem vorhandenen Lastfall entspre- chend

Dränage (sofern erforderlich) verlegen, einschließlich Sammelschacht zur Versickerung oder sonstige Ableitung

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamente bzw. Stahlbetonboden- platte gemäß statischer Berechnung abgestimmt auf vorhandene Gründungsverhältnisse

Decken und Balken gemäß statischer Berechnung

Keller

Außenwände: Art und Güte des verwendeten Materials, Angaben zur Bauweise (z.B. Kalksandstein- mauerwerk)

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Innenwände: Art und Güte des verwendeten Materials, Angaben zur Bauweise (z.B. Kalksandsteinmauerwerk)

Innen- und innere Außenwandoberflächen (z.B. Putz, Rohmauerwerk, Sichtmauerwerk)

Lichtschächte mit Angaben zur Entwässerung und Nachweis der ausreichenden Bemessung der Versickerung

Kellerdeckenuntersicht (z.B. Rohdecke, Fugen verspachtelt, verputzt)

Bei beheizten Räumen: Wärmedämmung der Außenwände (z.B. durch hochdämmendes Mauerwerk oder zusätzlich außen angebracht) entsprechend Berechnung nach Energieeinsparverordnung (EnEV)

Bei beheizten Räumen: Wärmedämmung auf der Kellersohle (unter dem Estrich) oder unter der Kellersohle, entsprechend EnEV

Bei nicht beheizten Räumen: Wärmedämmung der Decke und der anderen angrenzenden Bauteile, entsprechend EnEV

Bodenplatten von nicht- unterkellerten Gebäuden

Wärmedämmung der Bodenplatte, entsprechend EnEV

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<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"/>	€	€	

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Außenwände Erd-, Dachgeschoss, Haustrennwände

Art und Güte des verwendeten Materials, Angaben zur Bauweise (z.B. Porosiertes Ziegelmauerwerk)

Putzsystem (z.B. mit oder ohne Wärmedämmung), Struktur der Oberfläche (Korngröße)

Sockelputz mit Detailangaben (Übergang zum Erdreich, Wärmedämmung und Abdichtung)

Oberflächengestaltung der Raumseiten (innen) (z.B. Tapeten, Wandfliesen, Oberflächen geputzt oder gespachtelt. Einheitspreis für Tapeten, Fliesen o. ä. zur Bewertung bei Alternativausführungen)

Innenwände

Art und Güte des verwendeten Materials, Angaben zur Bauweise (z.B. Mauerwerk wie Außenwände, Gipskartonständerwerk)

Oberflächengestaltung (z.B. Tapeten, Wandfliesen, Oberflächen geputzt oder gespachtelt. Einheitspreis für Tapeten, Fliesen o.ä. zur Bewertung bei Alternativausführungen)

Geschossdecken und Fußböden

Konstruktion der Rohdecken (z.B. Vollbetondecken, Halbfertigteildecken, Spannbeton, Holzbalkendecken)

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Oberflächengestaltung der Decken-
untersicht (z.B. Fertigteilfeugen
verspachtelt, Decken tapeziert)

Fußbodenaufbau: Material, Oberflä-
che, Wärme-/Trittschalldämmung.
Angaben zu Bodenbelägen, Höhen-
angaben bei unterschiedlichen
Bodenbelägen

Innentreppen

genaue Beschreibung der Konstruk-
tion mit Materialangaben, Oberflä-
chen, Wandanschlüsse (Zeichnun-
gen, Prospekte, Fotos)

Dach

Dachform (z.B. Flachdach, Steildach),
Dachkonstruktion (z.B. Holzsparren-
dach)

Material der Dachdeckung (z.B.
Ziegel, Betondachsteine) oder
Dachabdichtung

Aufbau mit Angaben der Wärmedäm-
mung, Lage, Dicke, Art und Güte der
Wärmedämmung (z.B. Zwischen-
sparrendämmung) entsprechend
EnEV

Dachentwässerung (z.B. Dachrinnen
aus Zink, Kupfer. Anordnung der
Fallrohre, Ende der Fallrohre über
dem Boden oder Anschluss an
Entwässerungssystem)

Schornsteinkopf (sofern erforder-
lich): gemauert, Verkleidung (z.B.
Schindeln, Farbe)

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Fenster

Material der Fenster: Holz (Holzart angegeben) Kunststoff (Wärme-/Schall-/Einbruchschutz). Öffnungsrichtung: (z.B. Drehkipfenster, fester Flügel) Farbe, Oberflächengestaltung (Prospekte, Fotos, Muster), Montage (z.B. nach RAL, ift-Rosenheim)

Verglasungen (Wärme-/Schall-/Einbruchschutz)

Genaue Beschreibung des Zubehörs, Oliven (Griffe), Rollläden (Wärme-/Schall-/Einbruchschutz)

Außentüren

Material und Bauweise (z.B. Echtholz, Kunststoff)

Genaue Beschreibung des Zubehörs, Drückergarnituren, Schlösser, Verglasungen (Wärme-/Schall-/Einbruchschutz)

Innentüren

Material: Holz (Holzart angegeben), Kunststoff, Bauweise (z.B. Türblatt Röhrenspanplatte), Oberfläche: Farbe, Holzfurnier oder Folie (Dekor)

Genaue Beschreibung des Zubehörs, Drückergarnituren

Vollständige Ausstattung mit Türen

**im Preis
enthalten**

**Sonderleistung
gegen
Mehrpreis**

**Eigenleistung
(Gutschrift)**

**Fragen und
Bemerkungen**

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Außentreppen

Treppe (an Fertiggelände angepasst),
Material, Oberfläche (bei Fliesen bzw.
Platten Materialeinheitspreis)

Geländer: Genaue Beschreibung,
Art, Material, Länge, einseitig, beid-
seitig

Haustechnische Anlagen

Heizung

Heizungssystem (z.B. Warmwasser-
heizung mit Kessel, Erdwärme-
heizung)

Art des Kessels (z.B. Brennwert-
kessel), Lage des Kessels (Keller,
Dachgeschoss)

Fernwärme: Anschluss betriebsfertig

Nutzung von erneuerbaren Energien
zu Heizzwecken (Wärme aus Boden/
Wasser/Luft/Sonne)

Erweiterung der Heizleistung mög-
lich

Schornstein oder Abgasrohr: Bau-
weise, Material

Heizkörper: genaue Beschreibung,
Muster oder Prospekte

Fußbodenheizung: Material, Anzahl
der Heizkreise, Einzelraumregelung
mit Thermostat in den Räumen

Trinkwassererwärmung

Anlagenart: zentral über die Heizan-
lage, dezentral (z.B. elektrisch)

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<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"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Genaue Beschreibung der Anlage:
Volumen des Speichers (min. 120 l),
Zirkulationsleitung

Allgemeine Angaben zur Heizung/ Warmwasser-Versorgung

Anschluss, Kesselleistung, Möglich-
keit der Erweiterung (z.B. Solarunter-
stützung)

Lüftung

Art der Lüftung (z.B. freie Fenster-
lüftung, ventilatorgestützte Lüftung
mit/ohne Wärmerückgewinnung)

Weitere Entlüftung (z.B. Dunstab-
zugshaube)

Sanitäre Installationen

Ausstattung mit Anschlüssen:
Geschirrspüler, Waschmaschine,
Ausschuss im Kellergeschoss,
Rückstausicherung bei Objekten im
Keller, Fußbodenabläufe

Material der verlegten Leitungen,
Filter im Trinkwasseranschluss

Sanitärobjekte: Waschbecken,
Wannen, WC-Becken mit detaillierter
Beschreibung, Prospekte, Muster,
genaue Herstellerangaben mit
Typenbezeichnung

Armaturen mit detaillierter Beschrei-
bung (z.B. Armaturenklasse 1),
Prospekte, Muster

Zubehör (WC-Sitz, Duschkabine) mit
detaillierter Beschreibung, Prospek-
te, Muster

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<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"/>	€	€	

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Regenwassernutzung oder ihre Vorbereitung (Gartenbewässerung, WC-Spülung)

Außenwasserhahn, gesonderter Wasserzähler

Elektroanlage Starkstrom

Detaillierte Beschreibung (z.B. üblicher Ausstattungsstandard nach HEA/RAL Ausstattungswert 2)

Anzahl der Stromkreise

Anzahl der Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe

Schutzsysteme (FI-Schalter)

Schwachstrom/Kommunikation

Antennenanschlüsse mit Anzahl der Steckdosen

Telefonleitungen im Haus mit Anzahl der Steckdosen

EDV-Netzwerkanschlüsse

Gebäudeleittechnik-Systeme

Gegensprechanlage/Türklingel

Außenanlagen

Grünflächen

Geh- und Fahrwege, Terrassen

Angabe der Art der Befestigung (Platten, Rasensteine)

Ggf. Abböschungen vor Kellerfenstern mit genauer Angabe der Befestigung (Pflanzstein)

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<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"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Entwässerung mit Nachweis der ausreichenden Bemessung der Versickerung

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze: Art der Befestigung, Carport, Garage

Übergabe von Abnahmen und technischen Nachweisen

Genehmigungsunterlagen

Baugenehmigung mit Anlagen (statische Berechnungen, Wärmeschutzberechnungen, Wohnflächen, Kubatur)

Baufluchtlinien- und ggf. Höhenattest des Vermessungsingenieurs

Bestandszeichnungen der technischen Gebäudeausrüstung

Abnahmeprotokolle

Protokoll der bauaufsichtlichen Gebrauchsabnahme

Schornsteinfegerabnahmeprotokoll

Protokoll über die Bodenverdichtung der Baugrubensohle und der Baugrubenverfüllung

Protokoll über die Herstellung der Abdichtung (Verbrauch, Schichtdicken, Trocknungsprüfung)

Protokoll über die Prüfung der Luftdichtheit der Gebäudehülle

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<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"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	

Art der Leistung

Beschriebene Leistung

Protokoll über die Prüfung der elektrischen Sicherheitseinrichtungen

Gewährbescheinigungen über die mangelfreie Ausführung aller Bauleistungen

Energiebedarfsausweis nach EnEV

Weitere Unterlagen

Garantieurkunden für die Haustechnik (Elektro, Sanitär, Heizung, ggfs. Lüftung, etc.)

Nachweise über die Unbedenklichkeit verwendeter Baustoffe und Materialien

Bedienungsanleitungen

im Preis enthalten	Sonderleistung gegen Mehrpreis	Eigenleistung (Gutschrift)	Fragen und Bemerkungen
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	
<input type="checkbox"/>	€	€	

