

Checklisten zum Erwerb von Eigentum

Checkliste zur Grundstückswahl						
Diese Checkliste ermöglicht den Vergleich von bis zu 5 verschiedenen Grundstücken (A - E) hinsichtlich der persönlichen Anforderungen des Bauinteressenten						
Anforderungskriterien		Grundstücke (+/-)				
		A	B	C	D	E
Infrastruktur	Entfernung zum Arbeitsplatz vertretbar					
	Nähe zum Autobahnanschluss					
	Nähe Bahnhof mit Fernverkehr					
	Erreichbarkeit ÖPNV					
	Dateninfrastruktur					
	Mobilfunkempfang					
Gesundheit	Medizinische Versorgung vor Ort					
	Krankenhaus in erreichbarer Nähe					
	Apotheke vor Ort					
	Pflegedienst vor Ort					
Kinderbetreuung	Spielplatz in der Nähe					
	Grünflächen / Parkanlagen					
	Kinderkrippe					
	Kindergarten					
	sonstige Kinderbetreuungsstätten					
Familie, Freunde	Nähe zu Eltern/Großeltern					
	Nähe zu Freunden und Bekannten					
	Altenheim / Pflegeheim					
Bildung	Grundschule					
	Mittelschule					
	Gymnasium					
	Freie Schulen / Sonderschulen					
Sport und Freizeit	Verein					
	Badeanstalt					
	Fitnesscenter					
	Freizeiteinrichtungen					
	Geschäfte für täglichen Bedarf					
	Einkaufszentrum					
	Bank					
	Postamt / Poststelle					
Kultur	Bürgertreff					
	Kirche					
	Theater					
	Kino					
	Diskotheek					
Wohnumfeld	Gaststätte					
	Naherholungsgebiete					
	Grünflächen, Parks					
	Stellplätze					
	Waldgebiet in der Nähe					
	Gewässer in der Nähe					
Lärmbelästigung						

Grundsatzentscheidungen

Raumbedarf	<input type="checkbox"/> < 100 m ²	<input type="checkbox"/> 100 - 200 m ²	<input type="checkbox"/> > 200 m ²
Budget	<input type="checkbox"/> ...		
Neubau	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Doppelhaus	<input type="checkbox"/> Reihenhaus
Bauweise	<input type="checkbox"/> Massivhaus	<input type="checkbox"/> Fertighaus	<input type="checkbox"/> Holzhaus
Sanierung	<input type="checkbox"/> Umbau	<input type="checkbox"/> Anbau	<input type="checkbox"/> Aufstockung
Eigenleistung	<input type="checkbox"/> Schlüsselfertig	<input type="checkbox"/> Ausbauhaus	<input type="checkbox"/> Selbstbauhaus
Nebenträume	<input type="checkbox"/> Keller	<input type="checkbox"/> Carport / Garage	<input type="checkbox"/> Dachausbau <input type="checkbox"/> sofort <input type="checkbox"/> später
Energiestandard	<input type="checkbox"/> GEG-Standard	<input type="checkbox"/> BEG-Effizienzhaus	<input type="checkbox"/> Passivhaus

Baulasten / Dienstbarkeiten

Sind Baulasten bekannt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Wenn ja, welche?	...	
Sind Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Behindern die Baulasten den geplanten Bau?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Löschung möglich?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Wurde mit dem Nachbarn verhandelt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Welche Dienstbarkeiten sind vorhanden?	<input type="checkbox"/> Wegerecht <input type="checkbox"/> Feuerwehrezufahrt <input type="checkbox"/> Erschließungsleitungen <input type="checkbox"/> Abstandsflächen <input type="checkbox"/> Stellplätze <input type="checkbox"/> ...	
Welche eingetragenen Dienstbarkeiten könnten das Bauvorhaben behindern?	...	
Werden Dienstbarkeiten für die Baumaßnahme benötigt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Sind Abstimmungen mit betroffenen Nachbarn notwendig?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Bebauungsplan

Befindet sich das ausgewählte Grundstück im B-Plan?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Was darf gebaut werden?	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaus <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	
Wie viele Vollgeschosse sind zugelassen?	...	
Grundflächenzahl =, und somit eine bebaubare Fläche von		
Geschossflächenzahl =, und somit eine maximale Geschossfläche von		

Örtliche Satzungen

Einschränkungen zu Fassadengestaltung, -material?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Fassadenfarbe?	...	
Dachform?	<input type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Satteldach <input type="checkbox"/> ...	
Dachneigung?	... ° Neigung	
Dachfarbe, -material?	...	
Einschränkungen zur Bepflanzung?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Garage / Carport?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Zäune?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Sonstiges	...	

Checklisten zur Gebäudetechnik

Heizung – Bestand	Ja	Nein	Sonstiges
Entspricht die vorhandene Wärmeerzeugung den gültigen Vorschriften nach GEG?			
Entspricht der Heizwärmebedarf als Basis für die Kesseldimensionierung (thermische Leistung gemäß der erforderlichen Heizlast) noch dem aktuellen Gebäudebestand?			
Gibt es Möglichkeiten zum Einsatz Erneuerbarer Energien?			
Ist die Bestandsanlage für niedrigere Heizungstemperaturen z.B. für Flächenheizsysteme geeignet?			
Kann eine solarthermische Unterstützung für Warmwasserbereitung und Heizung sinnvoll nachgerüstet werden?			
Sind alle Heizungs- und Warmwasserverteilungen gemäß GEG-Nachrüstverpflichtung gedämmt?			
Ist die Anlage hydraulisch abgeglichen und sind die Pumpen regelbar?			

Heizung – Neubau	Ja	Nein	Sonstiges
Liegt ein energieeffizientes Gesamtkonzept zur Gebäude- und Anlagentechnik vor?			
Wurde der Einsatz Erneuerbarer Energien unter Beachtung des GEG geprüft?			
Besteht die Anschlussmöglichkeit an Fernwärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung?			
Wurden Prioritäten bei der Auswahl des Systems nach Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und Komfort festgelegt?			
Ist eine Kombination der ausgewählten Anlage mit einer solarthermischen Anlage für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sinnvoll möglich?			
Ist die Anlage hydraulisch abgeglichen und sind die Pumpen regelbar?			

Warmwasserbereitung	Ja	Nein	Sonstiges
Soll die Warmwasserbereitung über einen zentralen Warmwasserspeicher erfolgen?			
Sind die Abnehmer für Warmwasser so in Speichernähe, dass auf eine Zirkulationsleitung und -pumpe verzichtet werden kann?			
Sind dezentrale elektrische Kleinspeicher oder Durchlauferhitzer vorgesehen?			
Kann eine solarthermische Warmwasserbereitung oder elektrische Nachheizung über Photovoltaik erfolgen?			

Raumlüftung	Ja	Nein	Sonstiges
Sind Anforderungen an die Dichtheit der Gebäudehülle gestellt und durch einen Luftdichtheitstest (Blower-Door-Test) nachzuweisen?			
Soll das Gebäude nur durch freie Lüftung über Fenster belüftet werden?			
Sind weitere nutzerunabhängige Lüftungsmöglichkeiten durch die Bauhülle vorgesehen (z.B. Zu- und Abluftventile in Außenwänden, Fensterrahmen)?			
Ist eine Abluftanlage im Küchen- und/oder Sanitärbereich erforderlich?			
Ist eine zentrale mechanische Zu- und Abluft-Anlage ggf. mit Wärmerückgewinnung vorgesehen?			

Checklisten zur Gebäudetechnik

Regenerative und alternative Energieerzeugung

Solarthermie	Ja	Nein	Sonstiges
Wurde ein Fachplaner oder -unternehmen hinzugezogen?			
Liegen ausreichende Fachkompetenz und Referenzen der ausführenden Firma vor?			
Wurde eine Beratung zu weiteren Möglichkeiten der Energieeinsparung vorgenommen (Dämmung, Pellets etc.)?			
Ist bei geplanter Heizungsunterstützung geprüft worden, wie die Heizflächen und -temperaturen ausgelegt sind?			
Liegt eine Simulation der Solaranlage mit Berechnung für den solaren Deckungsanteil vor?			
Sind die Dachflächen geeignet (Statik, Ausrichtung, Neigung)?			
Sind Verschattungen durch Bäume, Schornsteine, Nachbargebäude zu beachten?			
Ist die Wirtschaftlichkeit geprüft worden?			
Gibt es eine Hersteller- und Montagegarantie von mindestens 10 Jahren auf Speicher und Kollektor?			
Wird die Anlage, entsprechend der Nutzerbedürfnisse, bei Inbetriebnahme eingestellt?			
Gibt es Kontrollmöglichkeiten, wie Wärmemengenzähler oder digitale Aufzeichnung relevanter Daten?			

Wärmepumpe	Ja	Nein	Sonstiges
Sind die möglichen Wärmequellen (Luft, Erdwärme, Grundwasser) bezüglich Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft worden?			
Sind die zusätzlichen Baumaßnahmen beachtet worden (z.B. Tiefenbohrungen, Erdaushub)?			
Sind bei Erdwärme- oder Grundwasserpumpen zusätzliche Genehmigungen einzuholen?			
Sind die Varianten zur Warmwasserbereitung verglichen worden?			
Ist die Aufstellung der Wärmepumpe inkl. Schallschutzmaßnahmen geklärt?			
Wurde beachtet, dass das Heizungssystem mit niedrigen Temperaturen betrieben wird (Fußboden- oder Wandheizung, große Heizkörper)?			
Ist ein zusätzlicher Wärmeerzeuger für die Nachheizung bei Bedarfsspitzen oder niedrigen Außentemperaturen vorzusehen (z.B. Elektrischer Heizstab im Speicher oder Gastherme)?			
Ist eine reversible Wärmepumpe für Raumheizung und Kühlung sinnvoll?			

Stückholz / Pelletkessel	Ja	Nein	Sonstiges
Ist ein Brennstofflagerraum im Gebäude vorgesehen oder erfolgt die Lagerung durch externe Tanks oder Silos?			
Gibt es einen geeigneten Aufstellort für Kessel und Wärmespeicher?			
Werden die räumlichen Anforderungen für die Belieferung beachtet?			
Ist die trockene Lagerung der Pellets bzw. des Holzes gewährleistet?			

Mikro - BHKW	Ja	Nein	Sonstiges
Sind Wärme- und Strombedarf für eine BHKW-Nutzung ausreichend hoch? Ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt worden?			
Ist eine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden?			
Gibt es einen geeigneten Aufstellort für BHKW und Wärmespeicher?			
Sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich?			
Sind Eigenverbrauch und/oder Stromeinspeisung technisch und vertraglich geregelt?			
Wie werden Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom) und Abgasleitung verlegt? Sind zusätzliche bauliche Maßnahmen für die Einbringung und Verlegung erforderlich?			
Ist ein zusätzlicher Heizkessel für Spitzenbedarf notwendig?			
Ist der Einbau aller notwendigen Messeinrichtungen (Wärmemengenzähler, Stromzähler Einspeisung und ggf. Eigenverbrauch) geklärt?			

Photovoltaik (Weitere Infos im SAENA-Leitfaden Photovoltaik)	Ja	Nein	Sonstiges
Sind Dachausrichtung für eine gute Sonnenenergienutzung geeignet?			
Ist eine Dachlastreserve vorhanden (mit Statiker oder Baufirma klären)?			
Ist die Anlage ganzjährig frei von Schattenwurf umliegender Gebäude, Bauteile, Bäume o.a.? Wurden auch möglichst zukünftige Nachbargebäude oder Bäume berücksichtigt?			
Ist die Elektroinstallation im Haus und der Anschluss an das öffentliche Netz inkl. neuen digitalen Zweirichtungszähler (Anmeldung beim Netzbetreiber vor Installation) geklärt?			
Wird die Stromeinspeisung mit dem Netzbetreiber vertraglich geregelt und erfolgt die Online-Anmeldung im Marktstammdatenregister (MaStR) zur Inbetriebnahme?			

Checklisten zur Qualitätssicherung und Dokumentation

Qualitätskontrolle einzelner Gewerke

Erdarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Ist die Bodenbeschaffenheit bekannt? (Bodengutachten vorhanden oder erstellen lassen?)			
Ist ein Bodenaustausch notwendig?			
Sind Mutterboden und Hinterfüllmaterial getrennt gelagert worden?			
Ist das Aushubmaterial für die spätere Hinterfüllung geeignet?			
Wurde evtl. Bauschutt aus dem Auffüllbereich entfernt?			
Verlaufen Fremdleitungen im Grundstück?			

Rohbauarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Wird eine ordnungsgemäße Baustellensicherung vorgenommen?			
Ist eine Bautafel angebracht worden?			
Liegt den bauausführenden Firmen der aktuelle Planungsstand vor?			
Sind Abstützungen erforderlich?			
Sind die Grundleitungen und Schächte richtig angelegt worden? Ein Nachmessen und Vergleichen mit dem genehmigten Plan ist immer empfehlenswert!			
Ist die jeweilige Betonfestigkeitsklasse für Boden- und Deckenplatte nach den Vorgaben des Statikers eingehalten worden? (siehe Lieferschein z.B. C20 / 25 oder C25 / 30)			
Sind Steinfestigkeitsklasse und Wärmeleitfähigkeit (λ -Wert) für Mauerziegel nach den Vorgaben des Planers beachtet worden?			
Wurde die Außenwanddämmung nach Plan ausgeführt (Art, Dicke, λ -Wert)?			
Wurde ein bituminöser Voranstrich aufgebracht?			
Sind sämtliche Öffnungen lot- und fluchtgerecht ausgeführt?			
Sind Öffnungen und Nischen an der richtigen Stelle?			
Stimmen die Raummaße?			
Stimmen Austritt- und Steigungsverhältnis der Treppen?			
Sind Lage, Querschnitt und Rohranschlüsse des Schornsteins plangemäß umgesetzt?			
Stimmt das gelieferte Material mit der Statik überein?			
Sind die Wände lot- und fluchtgerecht?			
Werden die Brüstungshöhen eingehalten?			
Sind die Rollladenkästen ordnungsgemäß eingebaut?			
Sind die Geschossdecken und Bodenplatte nach Plan gedämmt?			
Stimmen die Balkonauskragungen mit dem Plan überein?			
Stimmt die Drenpelhöhe im Dachgeschoss?			

Zimmererarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Sind sämtliche Holzteile mit nicht gesundheitsschädlichen Holzschutzmitteln imprägniert?			
Sind die Sichtschalungen allseitig grundiert?			
Stimmen Sparrenwechsel für Dachflächenfenster?			
Ist das verwendete Holz ausreichend trocken?			
Erfolgte die Dachdämmung nach Plan (Art, Dicke, λ -Wert)?			
Sind die Dampfbremsen umlaufend luftdicht angeschlossen?			

Dachdeckerarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Wurden die richtigen Materialien verwendet?			
Sind die Regenrinnen im Gefälle angeordnet?			
Wurden die Fallrohre lotrecht und ordnungsgemäß angeschlossen?			
Liegen Reserve-Dachziegel vor?			

Isolierungen, Flachdach	Ja	Nein	Sonstiges
Erfolgte ein bituminöser Voranstrich auf der Betondecke?			
Ist die Dampfsperre mit ausreichender Überlappung verklebt?			
Wurde eine trittfeste Wärmedämmung verbaut?			
Entspricht die Abdichtung der Leistungsbeschreibung?			
Wurden die Balkondichtungen vollflächig und an den Wänden mind. 15 cm hochgezogen?			

Elektroarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Ist mit den Stadtwerken der Hausanschluss geklärt und beantragt?			
Wurde ein Baustellentermin mit Bauherr, Elektriker und Bauleiter über die Lage der Installationen vereinbart?			
Ist die Lage des Stromzählerkastens geklärt?			
Sind die Küchenpläne mit den eingezeichneten E-Anschlüssen mit dem Elektriker durchgesprochen worden?			
Sind Steckdosen für Waschmaschinen und Wäschetrockner vorhanden?			
Sind Leerrohre für Fernsehen und Telefon vorhanden und funktionsfähig?			
Stimmt die Anzahl der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. mit der Baubeschreibung überein?			
Ist der Sicherungskasten beschriftet?			

Heizungs- / Sanitärarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Wurden die Vertragspläne mit der Ausführung verglichen?			
Wurde erforderliche Zu- und Abluft eingebaut?			
Wurden die Gas- und Wasseranschlüsse beantragt?			
Wurde die Leitungsführung mit der bauausführenden Firma besprochen?			
Wurden Rohrleitungen und -armaturen gedämmt?			
Sind Rohrschellen mit einer Schalldämmung versehen?			
Wurden Höhen von Waschbecken und Küchenarbeitsplatten angegeben und kontrolliert?			
Sind die Schalldämmstreifen an den Rändern von Badewannen und Duschen fixiert?			
Sind alle Heizkörper mit Thermostatventilen versehen?			
Sind die Außenfühler für die Steuerung der Heizung richtig platziert?			
Entsprechen die Heizungsanlage und Sanitärgegenstände der Baubeschreibung?			
Wurde die Heizungsanlage durch einen Schornsteinfegermeister abgenommen?			

Putzarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Sind Putzart und Sockelausbildung mit dem Architekten besprochen?			
Sind Materialwechsel mit Putzträgern überspannt?			
Sind Struktur und Oberfläche in Ordnung?			
Sind Leitungsführungen ausreichend überdeckt?			
Ist der Sockelbereich ordnungsgemäß ausgeführt?			
Wurden alle Dehnfugenprofile sauber eingebaut?			

Estricharbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Ist die Rohdecke sauber, glatt und eben?			
Sind Trittschall- und Wärmedämmung ordnungsgemäß ausgeführt?			
Wurde der Estrich „schwimmend“ verlegt?			
Entspricht die Dämmung der Ausschreibung?			

Malerarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Sind die Oberflächen der Wände und Decken eben?			
Wurden die Bodenflächen mit geeignetem Material abgedeckt?			
Wurden alle Metallteile grundiert?			
Sind Tapeten ohne Blasen, Verwerfungen und Risse verklebt?			

Fliesenarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Ist der Untergrund sauber und frei von Rissen?			
Entsprechen die Fliesen in Qualität, Muster und Farbe der Baubeschreibung?			
Ist der Spritzbereich ordnungsgemäß ausgeführt?			
Sind Dichtbänder in den Übergangsbereichen angebracht?			
Wurden die Fliesen ebenmäßig und mit gleicher Fugenstärke verlegt?			
Wurden die Fliesen exakt an Gegenstände angearbeitet?			
Wurden die Innenecken elastisch verfugt?			
Sind die Außenflächen mit frostfesten Fliesen belegt?			
Liegen Reserve-Fliesen vor?			

Fenster und Türen	Ja	Nein	Sonstiges
Liegen der ausführenden Firma die aktuellen Pläne zum Aufmaßtermin vor?			
Sind Fenster- und Türelemente hinsichtlich Gestaltung und Verglasung nach Plan?			
Erfolgte der Fenstereinbau in luftdichter Ausführung z.B. mit Dicht- oder Kompribändern?			
Sind U_g -Wert-Verglasung und U_f -Wert-Fensterrahmen korrekt?			
Wurden alle Fugen ordnungsgemäß verschlossen?			
Sind die Elemente lotrecht eingebaut und ausreichend befestigt?			
Befinden sich Unterteilungen an der richtigen Stelle?			
Wurden Fenster und Türen auf Gängigkeit und Schließbarkeit geprüft?			
Sind alle Elemente frei von Verschmutzung und Beschädigungen?			

Natursteinarbeiten	Ja	Nein	Sonstiges
Sind die Fensterbänke ordnungsgemäß eingebaut z.B. mit Glattstrich bei Hochlochziegeln?			
Ist der Plattenbelag ebenmäßig und mit gleicher Fugenstärke verlegt?			
Sind die Übergänge von Sockelleisten zum Bodenbelag dauerelastisch hergestellt?			