

Checkliste zur Überprüfung von Bau- und Leistungsbeschreibungen von schlüsselfertigen Häusern vom Bauträger

Allgemeine Anmerkungen, Hinweise zur Checkliste

rot = gehört in der Regel nicht zu den Leistungen der Bauträger, ist aber erforderlich zur Fertigstellung des Hauses

blau = nur teilweise im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten

grün = zusätzliche Leistungen

(...) = Erläuterungen, Detailangaben, Beispiele

[...] = Empfehlungen, Tipps,

Allgemeine Gebäudeangaben

Wohn- und Nutzflächenberechnung

- Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe)
- Nutzfläche nach DIN 277/Teil 1 in m₂ oder Wohnfläche nach II. Berechnungsverordnung (II.BV) in m₂
[unterschiedliche Berechnungsarten, sind nicht miteinander vergleichbar. Dieser Unterschied ist beim Preisvergleich pro m₂ Wohnfläche mit zu berücksichtigen. Wir empfehlen die II. Berechnungsverordnung]
- ggf. umbauter Raum nach DIN 277 in m₂

Baulicher Wärmeschutz und Energiebedarf

- Energiebedarfsausweis oder Energiepass
- Jahres-Primärenergiebedarf in kWh/(m₂a) nach EnEV (zulässiger Höchstwert und berechneter Wert)
- U-Werte (Wärmedurchgangskoeffizient in W/m₂K) für die Außenbauteile Bodenplatte, Außenwand, Fenster, Decke gegen nicht ausgebautem Dach, Dach [Orientierung am KfW-Energiesparhaus 60 möglich, siehe www.kfw.de]
- Wärmeleitgruppe WLG bei den Wärmedämmstoffen oder Außenwandmaterialien, wenn keine zusätzliche Wärmedämmung erforderlich
- **Luftdichtigkeitsprüfung [Blower-Door-Test vertraglich vereinbaren oder selbst durchführen lassen. Ein Merkblatt mit umfangreichen Informationen zum Thema Luftdichtigkeit finden sie auf unter www.kompetenzzentrum-iemb.de]**

Schallschutz

- erforderliches Gesamt-Schalldämmmaß aller Aussenbauteile (in R'_{w,res}) [für Wohnstrasse mind. 30 dB, für Hauptverkehrsstrasse mind. 50 dB]
- nur bei Reihen- und Doppelhäusern: Schalldämm-Maß der Gebäudetrennwand in R'_w [Mindestanforderung 57dB, erhöhter Schallschutz 67 dB]
- erhöhter Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 für den Wohnbereich (Decken zwischen Wohngeschossen, Innenwände) [zusätzlich, frei vereinbar z.B. bei Reihenhäusern]

Feuchteschutz

- Darstellung der Abdichtung von Keller, Bodenplatte, Sockelbereich und Drainage (horizontale und vertikale Abdichtung, Ausführung bei drückendem Wasser – ggf. Darstellung bei den betreffenden Bauteilen)

Grundstücksangaben + -arbeiten

Grundstückseignung

- Bebaubarkeit nach dem Bauplanungsrecht [Anfrage bei Bauordnungsamt]
- Baugrunduntersuchung in Bezug auf Tragfähigkeit des Untergrundes, Grundwasserspiegel, wasserführende Schichten, Altlasten (Giftstoffe im Boden aus früherer industrieller oder militärischer Nutzung)

Herrichten des Grundstücks

- Abriss von Gebäuden
- Rodung von Bäumen, Sträuchern etc.
- Beseitigung von Altlasten
- Sicherung von Bäumen oder Gebäuden, an die angebaut werden soll
- Sicherung oder Umlegung von Versorgungsleitungen

Baustelleneinrichtung

- Bereitstellung von Bauwasser, Baustrom, WC-Anlage und ggf. Bauheizung
- Einrichtung der Baustellenzufahrt für Schwerlastler und eines Kranaufstellplatzes
- Aufstellung von Baugerüsten, Bauschildern und Bauzäunen

Erschließung

- Beiträge für öffentliche Erschließung (für Anlage von Strassen, Wegen Grünflächen, Hauptleitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon, Kabel etc.)

Hausanschlüsse

- Verlegung der Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon etc. von Abzweig des Hauptkanals oder der Grundstücksgrenze bis ins Haus

Erdarbeiten

- Freilegen der Grenzsteine
- Einmessen der Baugrube
- Abtragen des Oberbodens, Herstellung der Baugrube, Zwischenlagerung des Erdaushubs, Verfüllen und Verdichten der Baugrube nach Fertigstellung, Abtransport überschüssigen Erdaushubs

Einzelne Gebäudeangaben

Gründung / Bodenplatte

- Einebnung des Baugrunds, Verlegung der Entwässerungsgrundleitungen
- Konstruktion (z.B. Sauberkeitsschicht, Abdichtungsfolie, ggf. Wärmedämmung unter der Bodenplatte, ggf. Streifenfundamente, (un)bewehrte Bodenplatte, waagerechte/senkrechte Abdichtung der Bodenplatte, Wärmedämmung auf der Bodenplatte)
- Materialien (Bezeichnung, Dicke bzw. Anzahl der Lagen, Betonfestigkeitsklasse, WLG der Wärmedämmstoffe)
- Fundamenterde
- Drainage [empfehlenswert], Revisionsschacht

Außenwände Keller / Sockelbereich

- Konstruktion / Wandaufbau (z.B: Mauerwerk, vorgefertigte Betonteile, Wärmedämmung, Innenputz aus), Gesamtdicke
- Materialien (Bezeichnung, Dicke, Wärmeleitgruppe WLG des Wärmedämmstoffes)
- Konstruktion der Abdichtung / Materialien (z.B. gegen nicht drückendes Wasser oder gegen drückendes Wasser als weiße oder schwarze Wanne)
- Lichtschächte (Anzahl, Größe)

Keller-Decke

- Konstruktion / Materialien (schematische Darstellung)
- Wärmedämmung der Kellerdecke (Dicke und Wärmeleitgruppe des Wärmedämmstoffes)
- Oberflächengestaltung der Deckenunterseite, Materialien, Art (z.B. Putz, gestrichen)

Keller-Fenster (Angaben siehe Fenster)

Keller-Außentüren (Angaben siehe Außentüren)

Keller-Innenwände (Angaben siehe Innenwände)

Keller-Innentüren (Angaben siehe Innentüren)

Keller-Innentreppe (Angaben siehe Innentreppe)

Außenwände

- Konstruktion / Wandaufbau (z.B. schematische Darstellung der/des Holztafelbauweise, Kalksandstein-Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, Außenverkleidung bzw. Außenputz aus , Innenputz bzw. Innenverkleidung aus ...) Gesamtdicke
- Materialien (Bezeichnung, Dicke, Wärmeleitgruppe WLG der Wärmedämmstoffe)

Fenster, auch Dachflächenfenster

- Material, Farbe, Größe

- Oberflächenbehandlung (z.B. gestrichen, lasiert, lackiert, farbbeschichtet)
- Öffnungsrichtung und –art (z.B. Dreh-/Kippflügel, feststehende Elemente)
- Sicherheitsanforderungen (einbruchhemmend, Widerstandsklasse)
- Sonderverglasungen (z.B. Schallschutzglas, Sicherheits-Isolierglas, Sonnenschutzglas)
- Zubehör (z.B: Rolläden, Klappläden, Sonnenschutz)
- Montageverfahren (Material für Fugenfüllung, Blendrahmenbefestigung)
- Fenstergriffe (z.B. abschließbar)
- Fensterbänke, innen und außen

Außentüren

- Material, Farbe [z.B. Holz, Kunststoff, Aluminium thermisch getrennt, Stahl, Iso-Glas]
- Oberflächenbehandlung [z.B. lasiert, lackiert, eloxiert]
- Schalldämm-Maß $R'w$
- Einbruchschutz, Widerstandsklasse (EF)
- Verglasung (s. Fenster)
- Drückergarnitur (Türgriff)
- ggf. Vordach

Innenwände

- Konstruktion /Wandaufbau (z.B. tragende/nichttragende Innenwände aus/in Kalksandstein-Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Porenbetonmauerwerk, Holztafelbauweise, Holzrahmenbauweise, Beton) Gesamtdicke
- Materialien (Bezeichnung, Schichtstärken)
- Oberflächengestaltung je Raum (z.B: Putz , [Tapeten](#), [Fliesen](#)), Preise, Flächenangaben

Innentüren

- Material/Konstruktion (z.B. Massivholz, Furnier, Wabentüren)
- Farbe, Oberflächenbehandlung
- Drückergarnituren

Geschoß-Decken (EG-Decke, Dachgeschoß)

- Konstruktion / Materialien (schematische Darstellung)
- Wärmedämmung der Kellerdecke (Dicke und Wärmeleitgruppe des Wärmedämmstoffes)
- Schallschutz (Trittschall-Dämm-Maß oder Luftschall-Dämm-Maß)
- Oberflächengestaltung der Deckenunterseite, Materialien, Art (z.B. Putz, [tapeziert](#), [gestrichen](#))

Fußböden (Angaben bezogen auf die einzelnen Räume)

- Trittschalldämmung (ggf. Wärmedämmung) (Material)

- Estrich (Material, Art der Verlegung - z.B. schwimmender Zementestrich auf allen Geschossen)
- Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Laminat, Fliesen - Hersteller, Bezeichnung, Dicke, Materialpreis, Material, Art der Verlegung, bei Verklebung der Klebertyp, Sockelleisten)

Außentreppen

- Materialien/Konstruktion
- Belag
- Geländer
- Entwässerung (bei Kellerausstertreppe)

Innentreppen

- Konstruktion / Material (auch Einschubtreppe, Raumspartreppe)
- Belag, Oberflächengestaltung
- Geländer

Balkone, Terrassen

- Konstruktion / Material
- Bodenbelag
- Brüstung

Dach

- Dachkonstruktion / Material (z.B. Pfetten- oder Sparrendach aus Holz, Binderdach aus Holz, Pultdach aus Beton- oder Ziegelfertigteilen, Flachdach etc.), Dachneigung, Dachüberstand
- Dachaufbau (schematische Darstellung wie z.B. Dacheindeckung, Lattung, Konterlattung, Unterspannbahn oder Holzfaserdämmplatte, Zwischen- oder Unter- oder Aufsparren-Wärmedämmung, Dampfsperre, Innenraumverkleidung), Gesamtdicke
- Materialien (Bezeichnung, Dicke, Wärmeleitgruppe WLG der Wärmedämmstoffe), Holzschutz
- Dachentwässerung und -anschlüsse (Material von Dachrinnen, -fallrohren, Kehlen und Ortgang z.B. aus Kunststoff, Zink, Kupfer)
- Dachgauben (Form und Anzahl)
- Dachzubehör (z.B. Schneefanggitter, Sicherheitstritt, Sicherheits-Laufrost, Blitzableiter)

Haustechnik

Wärmeerzeugung

- Brennstoffe, Energieträger (z.B. Gas, Heizöl, Strom, Flüssiggas)
- Brennstofflager (Ort, Tankmaterial + -größe)

- Heizsystem/-kessel, Therme (z.B. Fernwärme, Niedertemperaturkessel, Brennwerttherme)
- Ggf. Wärmepumpe
- Ggf. Solaranlage (Art der technischen Ausführung, Wirkungsgrad, Kollektorenfläche in m², Speicherangaben) (Ausführung)
- Aufstellraum
- Abgasleitung / Schornstein (Material, Anzahl der Züge, Abmessungen) [mit Schornsteinfeger besprechen]

Wärmeverteilung /-abgabe

- Heizkreise (Anzahl)
- Rohrleitungen (Material, Wärmedämmung, Verlegeart, Anstrich)
- Heizflächen (z.B. Radiatoren, Flachheizkörper, Konvektoren, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper), Standorte
- Regelung der Heizungsanlage (abhängig von der Außentemperatur, raumtemperaturgesteuert)
- Regelung der Raumtemperatur (Thermostatventile, sonstiges)

Warmwasserbereitung

- Versorgung (zentral/dezentral)
- System / Speicher (Durchlauferhitzer, Ladespeicher, Zirkulationsleitung, Elektropeicher), Speicherinhalt [mind. 120 Liter, ca. 40 Liter pro Person]

Lüftungsanlage

- kontrollierte Lüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung
- Wirkungsgrad

Sanitäranlage

- Hausanschluß (Art, Hersteller)
- Anschlüsse (Kalt-/Warmwasserzapfstellen für Waschmaschine, Geschirrspülmaschine, Garten etc.) und Abläufe, Fußbodenabläufe
- spezielle Einrichtungen (z.B. Feinfilter, Druckminderer/-erhöhung, Zirkulationsleitung)
- Installation (z.B. Vorwand- oder Sockelinstallation, schallentkoppelte Leitungsbefestigung und –verlegung)
- Material der Warm- und Kaltwasserleitungen, Abflussrohre (z.B. verzinkte Stahlrohre, Kupferrohre, schalldämmte Kunststoffrohre, Edelstahlrohre, Gussrohre)
- Verlegeart der Wasserleitungen (unter Putz, auf Putz, im Fußboden)

Sanitärobjekte und Armaturen

- Ausstattung je Raum (Waschtische, Bade- und Duschwanne, Wannen- und Duschverkleidung, Waschtisch-, Badewannen, Dusch-batterien, WC-Anlage, WC-Montageart, Bidet, Bidet-Montageart)

- Qualitäten (Hersteller, Modell/Serie, Farbe, Abmessungen)

Elektroinstallation

- Absicherung in Ampere
- Hauptleitung vom Hausanschluß zum Verteilerschrank, Verteilerschrank [Zählerfelder, Aufstellort)
- Stromkreise (Anzahl der Gerätestromkreise, Steckdosenstromkreise, Drehstromkreise), Anschlüsse (Anzahl für Geräte, Außenanlage)
- Schutzsysteme (z.B.FI-Schalter)
- Steckdosen, Lichtauslässe, Schalter (Ausstattung der einzelnen Räume), Minder- und Mehrkosten
- Schalterprogramm (Hersteller, Serie, Farbe, Minder- und Mehrkosten)
- **BUS-System (z.B. vorbereitende Leerrohre)**

Kommunikationsanlagen

- Fernmeldeanlage (analog, **ISDN**), **Leerrohrsystem**
- Antennenanlage, Kabelanschluß (Anzahl der Anschlussdosen)
- Klingelanlage, Gegensprechanlage

Außenanlagen

- Carport / **Garage**
- ebenerdiger Kellerersatzraum
- **Gartenflächen (Bodenarbeiten, Bepflanzungen)**
- Wege, Terrassen, Zäune, **Hecken, Mauern**, PKW-Zufahrt
- Antrittspodest Hauseingang, **Abtretroste**
- **Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder**

Autorin: G. Heinrich