

# 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](http://www.kompetenzzentrum-imb.de) heruntergeladen werden.

---

**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<sup>1</sup>

---

**Schallschutztechnischer Standard**

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

---

<sup>1</sup>Bitte Angaben in kWh/(m<sup>2</sup>a)

**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

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

€

## 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"/>	€	€	

## 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)

---

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

---

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,  
Aussuss 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"/>	€	€	

## 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"/>	€	€	
<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"/>	€	€	

