

Dominik Hochwarth

# BAUFALLE VERMEIDEN

**Die 50 wichtigsten Checklisten**  
*für Hausbau, Kauf und Sanierung*

- Kosten im Griff behalten**
- Verträge prüfen**
- Risiken vermeiden**

Wichtiger Hinweis vorab

## **Wichtiger Hinweis vorab**

Dieses Dokument dient der **allgemeinen Information und Orientierung** für private Bauherren, Hauskäufer oder Sanierer.

Es ersetzt **keine**:

- individuelle Rechtsberatung
- Finanz- oder Steuerberatung
- Fachplanung durch *Architektinnen, Ingenieurinnen* oder Sachverständige

Bau-, Förder- und Vertragsbedingungen können sich je nach:

- Bundesland
- Kommune
- Bauweise
- Zeitpunkt

unterscheiden und sich kurzfristig ändern.

Alle Inhalte wurden nach bestem Wissen und auf Basis redaktioneller Erfahrung erstellt. Eine Haftung für Vollständigkeit, Aktualität oder individuelle Anwendbarkeit wird ausgeschlossen.

**Stand der Informationen:** 2026

Nutzen Sie die Checklisten als Werkzeug,  
um informierte Entscheidungen zu treffen –  
und holen Sie sich bei kritischen Punkten gezielt fachliche Unterstützung.

## Warum dieses Buch?

In meiner täglichen Arbeit als Herausgeber von **bauredakteur.de** sehe ich beides: die strahlenden Augen beim Einzug – und die schlaflosen Nächte, wenn die „Baufalle“ zugeschlagen hat. Die Baubranche ist komplex, und als Bauherr sind Sie oft in einer schwierigen Position: Sie investieren Ihr gesamtes Vermögen (und das der Bank), stehen aber Profis gegenüber, die eine ganz eigene Sprache sprechen.

Dieses Buch ist kein theoretisches Lehrbuch über Statik oder Betonmischungen. Es ist ein **Werkzeug**. Mein Ziel ist es, Ihnen die Kontrolle zurückzugeben. Sie müssen kein Bauingenieur sein, um ein Haus zu bauen, aber Sie müssen wissen, welche Fragen Sie stellen müssen – und worauf Sie bei der Antwort achten sollten.

## Das Prinzip der 50 Checklisten

Struktur ist die einzige wirksame Waffe gegen den Stress am Bau. Deshalb ist dieses Buch radikal praxisorientiert aufgebaut:

1. **Chronologischer Ablauf:** Wir begleiten Sie vom ersten Kassensturz bis zur finalen Schlüsselübergabe.
2. **Die „Baufalle“ im Fokus:** Jedes Kapitel beleuchtet die kritischen Punkte, an denen es erfahrungsgemäß am teuersten wird.
3. **Insider-Wissen:** Als Redakteur habe ich hunderte Baustellen begleitet. Diese Erfahrung fließt in die „Redakteurs-Tipps“ ein, die Ihnen das nötige Fingerspitzengefühl für Gespräche mit Handwerkern und Planern geben.

## Wie Sie mit diesem Buch arbeiten

Betrachten Sie dieses Werk als Ihren „Bauleiter für die Tasche“. Nehmen Sie es mit zu den Terminen mit Ihrer Bank, zum Bemusterungstermin im Fliesenzentrum und vor allem mit auf die Baustelle. Nutzen Sie die Notizfelder für Ihre Rückfragen. Ein Haken in diesem Buch ist mehr als nur eine Erledigung – es ist ein Stück Sicherheit für Ihre finanzielle Zukunft.

Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass Ihr Projekt kein Albtraum wird, sondern genau das, was es sein soll: Das Fundament für Ihr neues Leben.

Packen wir es an!

**Ihr Dominik Hochwarth**, Herausgeber von *bauredakteur.de*

.....	1
Warum dieses Buch? .....	3
Das Prinzip der 50 Checklisten.....	3
Wie Sie mit diesem Buch arbeiten.....	3
<b>Block 1: Budgetierung &amp; Finanzierung (Die Geld-Fallen) .....</b>	
Checkliste 1: Kassensturz – Was kann ich mir wirklich leisten? .....	7
Checkliste 2: Standort & Recht – Das Grundstück prüfen .....	9
Checkliste 3: Die versteckten Kosten beim Kauf .....	11
Checkliste 4: Fördermittel-Radar – Zuschüsse & Kredite .....	13
Checkliste 5: Versicherungs-Check – Risiken absichern .....	15
<b>Block 2: Grundstück &amp; Recht (Die Standort-Fallen) .....</b>	
Checkliste 6: Grundstücks-Analyse – Lage & Nachbarschaft.....	18
Checkliste 7: Bebauungsplan-Check – Die rechtlichen Fesseln .....	20
Checkliste 8: Altlasten & Boden – Das Bodengutachten .....	22
Checkliste 9: Erschließungs-Status – Die Nabelschnur des Hauses .....	24
Checkliste 10: Grundbuch-Check – Die unsichtbaren Lasten .....	26
<b>Block 3: Planung &amp; Architektur (Die Konzept-Fallen) .....</b>	
Checkliste 11: Raumbedarfsplan – Ihr Haus in 20 Jahren .....	29
Checkliste 12: Grundriss-Optimierung – Details, die den Alltag erleichtern .....	31
Checkliste 13: Barrierefreiheit – Vorausschauend planen .....	33
Checkliste 14: Küchen-Vorplanung – Das Herz des Hauses.....	35
Checkliste 15: Licht & Elektro – Die unsichtbare Intelligenz .....	37
<b>Block 4: Verträge &amp; Baupartner (Die Rechts-Fallen) .....</b>	
Checkliste 16: Partner-Check – Wer ist der Richtige? .....	40
Checkliste 17: Die Bauleistungsbeschreibung (BLB) – Was fehlt? .....	42
Checkliste 18: Zahlungsplan-Prüfung – Schützen Sie Ihr Kapital.....	44
Checkliste 19: Fristen & Verzug – Den Zeitplan absichern .....	46
Checkliste 20: Eigenleistungen – Die Muskelhypothek prüfen .....	48
<b>Block 5: Baustelleneinrichtung &amp; Rohbau (Die Struktur-Fallen) .....</b>	
Checkliste 21: Baustelleneinrichtung – Alles bereit für den Start? .....	51
Checkliste 22: Vermessung & Absteckung – Sitzt das Haus richtig?.....	53

Checkliste 23: Keller-Abdichtung – Schutz gegen Feuchtigkeit .....	55
Checkliste 24: Rohbau-Qualität – Das Skelett Ihres Hauses .....	57
Checkliste 25: Dachstuhl-Check – Stabilität von oben .....	59
Block 6: Hülle & Dämmung (Die Energie-Fallen).....	
Checkliste 26: Fenster-Bemusterung – Licht, Wärme & Schutz .....	61
Checkliste 27: Montage-Check – Einbau nach RAL-Standard.....	63
Checkliste 28: Dachdeckung & Rinnen – Schutz von oben .....	64
Checkliste 29: Fassaden-Dämmung – Das Wärmeschutzkleid .....	65
Checkliste 30: Luftdichtheit & Blower-Door – Die Lungenprüfung .....	67
Block 7: Haustechnik (Die Technik-Fallen) .....	
Checkliste 31: Heizsystem & Wärmepumpe – Die Energiezentrale.....	69
Checkliste 32: Fußbodenheizung & Kühlung – Behaglichkeit .....	71
Checkliste 33: Lüftungsanlage & Raumluft – Gesundes Klima .....	72
Checkliste 34: Sanitär-Rohinstallation – Wasser & Abwasser .....	73
Checkliste 35: Elektro-Feinplanung & Smart Home .....	75
Block 8: Innenausbau & Gestaltung (Die Optik-Fallen) .....	
Checkliste 36: Innenputz & Trockenbau – Glatte Wände.....	78
Checkliste 37: Estrich – Das Fundament für den Boden .....	79
Checkliste 38: Innentüren & Treppen – Wege im Haus.....	80
Checkliste 39: Fliesen & Bodenbeläge – Der Grund, auf dem Sie stehen .....	81
Checkliste 40: Maler- & Tapezierarbeiten – Farbe und Struktur .....	82
Block 9: Außenanlagen & Garage (Die Umfeld-Fallen) .....	
Checkliste 41: Entwässerungsplan – Wohin mit dem Regen?.....	84
Checkliste 42: Garagen- & Carport-Planung – Mehr als ein Parkplatz .....	85
Checkliste 43: Grenzbebauung – Frieden mit dem Nachbarn.....	86
Checkliste 44: Außenanlagen-Budget – Die Kostenfalle Garten.....	87
Checkliste 45: Garten-Elektrik – Strom im Grünen .....	88
Block 10: Abnahme & Nachsorge (Die Gewährleistungs-Fallen).....	
Checkliste 46: Vorabnahme-Begehung – Mängel finden ohne Zeitdruck .....	90
Checkliste 47: Endabnahme-Protokoll – Die rechtliche Dokumentation .....	92
Checkliste 48: Unterlagen-Check – Die Haus-Akte.....	93
Checkliste 49: Einzugs-Logistik – Endlich ankommen .....	94
Checkliste 50: Gewährleistungs-Management – Die 5-Jahres-Frist .....	95

Block 1

# Budgetierung & Finanzierung

– Die Geld-Fallen



## Checkliste 1: Kassensturz – Was kann ich mir wirklich leisten?

Die häufigste Baufalle ist nicht der Pfusch am Bau, sondern eine Kalkulation, die auf Sand gebaut ist. Bevor Sie Träume planen, müssen Sie Ihre harten Zahlen kennen. Nutzen Sie diese Liste für Ihre ehrliche Bestandsaufnahme.

Status	Prüfpunkt (Finanzielle Basis)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Liquide Mittel:</b> Barvermögen & Tagesgeld?	
[ ]	<b>Eigenkapital-Quote:</b> Erreiche ich mindestens 20 %?	
[ ]	<b>Bausparverträge:</b> Zuteilungsreif oder Guthaben?	
[ ]	<b>Muskelhypothek:</b> Welche Eigenleistung ist REAL?	
[ ]	<b>Haushaltsbuch:</b> Wie viel bleibt monatlich übrig?	
[ ]	<b>Zinsbindung:</b> Sicherheit für 15 oder 20 Jahre?	
[ ]	<b>Sondertilgung:</b> Ist eine kostenlose Option drin?	
[ ]	<b>Kaufnebenkosten:</b> ca. 10–15 % extra eingeplant?	
[ ]	<b>Puffer für Unvorhergesehenes:</b> mind. 20.000 €?	
[ ]	<b>Förderfähigkeit:</b> KfW- oder regionale Mittel geprüft?	
[ ]	<b>Laufende Kosten:</b> Grundsteuer, Müll, Versicherung?	
[ ]	<b>Einkommensrisiko:</b> Versicherung gegen Berufsunfähigkeit?	
[ ]	<b>Bestandsimmobilie:</b> Verkaufserlös realistisch?	
[ ]	<b>Bereitstellungszinsen:</b> Ab wann fallen sie an?	

Status	Prüfpunkt (Finanzielle Basis)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	Umzug & neue Möbel: Separates Budget vorhanden?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Muskelhypothek“** Unterschätzen Sie niemals den Faktor Zeit und Kraft. Banken erkennen Eigenleistungen oft als Eigenkapital an. Aber: Wer 30.000 € durch Eigenleistung sparen will, muss fast jedes Wochenende ein Jahr lang auf der Baustelle stehen. Seien Sie ehrlich zu sich selbst: Sind Sie handwerklich begabt UND haben Sie die Zeit neben dem Job? Wenn nicht, planen Sie lieber konservativ.



**DIE BAUFALLE: Die „Niedrigraten-Täuschung“** Lassen Sie sich nicht von einer niedrigen monatlichen Rate blenden, die nur durch eine geringe Tilgung (z. B. 1 %) zustande kommt. Bei den aktuellen Zinsen bedeutet eine geringe Tilgung, dass Sie im Alter immer noch Schulden haben. Die Falle: Wenn nach 10 Jahren die Zinsbindung ausläuft und die Zinsen gestiegen sind, kann die Rate plötzlich unbezahlbar werden. Rechnen Sie immer mit einer Tilgung von mindestens 2–3 %.

## Checkliste 2: Standort & Recht – Das Grundstück prüfen

Ein Grundstück ist mehr als nur Quadratmeter und ein Preis. Es ist ein rechtliches Geflecht aus Verpflichtungen und physikalischen Gegebenheiten. Nutzen Sie diese Liste, um böse Überraschungen nach dem Kauf zu vermeiden.

Status	Prüfpunkt (Standort & Recht)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Bebauungsplan:</b> Was ist erlaubt (Dachform, Geschosse)?	
[ ]	<b>GRZ &amp; GFZ:</b> Wie viel Fläche darf versiegelt werden?	
[ ]	<b>Grundbuch (Abt. II):</b> Wegerechte oder Leitungsrechte?	
[ ]	<b>Baulastenverzeichnis:</b> Beschränkungen durch Nachbarn?	
[ ]	<b>Erschließung:</b> Sind Wasser, Kanal, Strom bis zur Grenze?	
[ ]	<b>Altlastenverzeichnis:</b> Gab es früher Industrie/Tanks?	
[ ]	<b>Bodengutachten:</b> Wie tragfähig ist der Boden wirklich?	
[ ]	<b>Topografie:</b> Erfordert eine Hanglage teure Erdarbeiten?	
[ ]	<b>Grundwasser:</b> Ist mit hohem Wasserstand zu rechnen?	
[ ]	<b>Nachbarschaft:</b> Geplante Bauprojekte in der Nähe?	
[ ]	<b>Lärmquellen:</b> Bahnlinie, Einflugschneise, Gewerbe?	
[ ]	<b>Infrastruktur:</b> ÖPNV, Schulen, Ärzte erreichbar?	
[ ]	<b>Baumbestand:</b> Müssen Bäume teuer gefällt/ersetzt werden?	
[ ]	<b>Grenzabstände:</b> Sind die Grenzen klar markiert?	

Status	Prüfpunkt (Standort & Recht)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Internet/Glasfaser:</b> Welche Bandbreite ist verfügbar?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „Zeit-Faktor“ bei der Besichtigung** Besichtigen Sie Ihr Wunschgrundstück niemals nur einmal. Fahren Sie zu unterschiedlichen Tageszeiten hin: morgens im Berufsverkehr, mittags wegen der Sonnenstände und abends, um die Geräuschkulisse der Nachbarschaft zu prüfen. Was am Sonntagnachmittag idyllisch wirkt, kann am Montagmorgen zur lärmintensiven Durchgangsstraße werden.



**DIE BAUFALLE: Die „verborgenen“ Erschließungskosten** Glauben Sie niemals blind der Aussage „voll erschlossen“. Dies bedeutet oft nur, dass die Leitungen in der Straße liegen. Der Anschluss von der Straße bis in Ihr Haus (die sog. Hausanschlüsse) kostet extra und kann je nach Entfernung 10.000 € bis 15.000 € verschlingen. Zusatzfalle: Prüfen Sie beim Bauamt, ob noch alte Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) offen sind, die der Käufer übernehmen muss.

### Checkliste 3: Die versteckten Kosten beim Kauf

Viele Bauherren kalkulieren nur den reinen Grundstückspreis pro Quadratmeter. Doch bevor der erste Bagger rollt, sind oft schon fünfstellige Beträge abgeflossen. Haken Sie diese Liste ab, um Ihr Budget von Anfang an krisenfest zu machen.

Status	Prüfpunkt (Kostenstelle)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Grunderwerbsteuer:</b> (je nach Bundesland 3,5 % bis 6,5 %)?	
[ ]	<b>Notargebühren:</b> ca. 1,5 % bis 2,0 % des Kaufpreises?	
[ ]	<b>Grundbucheintrag:</b> Gebühren für die Eigentumsumschreibung?	
[ ]	<b>Maklerprovision:</b> Falls vorhanden (bis zu 3,57 % inkl. MwSt)?	
[ ]	<b>Vermessung:</b> Grenzfeststellung oder Teilungsvermessung?	
[ ]	<b>Bodengutachten:</b> Baugrunduntersuchung (ca. 1.000 € - 2.500 €)?	
[ ]	<b>Grundstücksberäumung:</b> Abriss von Altbeständen oder Gartenlaube?	
[ ]	<b>Baumfällung:</b> Inkl. Genehmigung und Ersatzpflanzung?	
[ ]	<b>Hangabsicherung:</b> Kosten für Stützmauern oder Aufschüttung?	
[ ]	<b>Versiegelungsgebühr:</b> Einmalige Abgaben an die Gemeinde?	
[ ]	<b>Bereitstellungszinsen:</b> Falls Kredit schon läuft, aber Bau hakt?	
[ ]	<b>Bauwesenversicherung:</b> Rechtzeitiger Abschluss vor Baubeginn?	
[ ]	<b>Zufahrt:</b> Baustraße für schwere LKW notwendig?	
[ ]	<b>Hecken/Zäune:</b> Provisorischer Sichtschutz oder Grenzsicherung?	

Status	Prüfpunkt (Kostenstelle)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Puffer (10 %):</b> Reserve für Unvorhergesehenes eingeplant?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „15-Prozent-Regel“** Rechnen Sie pauschal mit 15 % Nebenkosten auf den reinen Grundstückspreis (ohne Haus!). Wenn das Grundstück 100.000 € kostet, legen Sie gedanklich sofort 15.000 € zur Seite. Das verhindert, dass Ihnen bei der ersten Rechnung des Notars oder des Finanzamts (Grunderwerbsteuer) der Atem stockt. Diese Kosten können in der Regel nicht über den Hauskredit finanziert werden, sondern müssen aus Ihrem Eigenkapital kommen.



**DIE BAUFALLE: Der teure „Aushub“** Einer der größten Kostentreiber ist die Entsorgung von Boden. Wenn Ihr Bodengutachten ergibt, dass der Boden belastet ist oder es sich um reinen Lehm handelt, den niemand haben will, steigen die Entsorgungskosten massiv. Die Falle: Oft wird nur das Ausheben kalkuliert, aber nicht die Deponiegebühren. Fragen Sie schon jetzt: „Wohin mit der Erde?“ Wenn Sie den Boden auf dem eigenen Grundstück verteilen können, sparen Sie tausende Euro.

## Checkliste 4: Fördermittel-Radar – Zuschüsse & Kredite

Förderungen durch die KfW, die BAFA oder regionale Programme können Ihr Baubudget um fünfstelligen Beträge entlasten. Doch Vorsicht: Wer zu spät beantragt oder die falschen Verträge unterschreibt, geht leer aus. Nutzen Sie diesen Radar, um alle Töpfe rechtzeitig zu prüfen.

Status	Prüfpunkt (Förderungen & Zuschüsse)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>KfW-Programm 297/298:</b> Klimafreundlicher Neubau?	
[ ]	<b>BAFA-Zuschüsse:</b> Effiziente Gebäude (Sanierung)?	
[ ]	<b>Regionale Förderung:</b> Landesbank-Mittel geprüft?	
[ ]	<b>Kommunale Töpfe:</b> Zuschüsse der Stadt (z.B. Solar)?	
[ ]	<b>Energieberater:</b> Ist ein Sachverständiger Pflicht?	
[ ]	<b>Antragszeitpunkt:</b> Antrag VOR Vertragsunterschrift?	
[ ]	<b>Zinsverbilligung:</b> Günstigere Zinsen durch KfW?	
[ ]	<b>Wohneigentum für Familien:</b> KfW-Programm 300?	
[ ]	<b>Nachhaltigkeitszertifikat:</b> QNG-Siegel notwendig?	
[ ]	<b>Kombinierbarkeit:</b> Lassen sich Programme stapeln?	
[ ]	<b>Auszahlungsbedingungen:</b> Wann fließt das Geld?	
[ ]	<b>Nachweis-Pflichten:</b> Wer dokumentiert die Umsetzung?	
[ ]	<b>Fristen:</b> Wie lange ist die Zusage gültig?	
[ ]	<b>E-Mobilität:</b> Förderung für Wallbox/Ladestation?	

Status	Prüfpunkt (Förderungen & Zuschüsse)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Regenerative Energien:</b> PV-Anlage & Speicher?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Das „Prinzip der ersten Unterschrift“** Dies ist der wichtigste Tipp für Ihre gesamte Finanzierung: Unterschreiben Sie keinen Liefer- oder Leistungsvertrag (Hausbauvertrag), bevor der Förderantrag gestellt wurde! In fast allen Programmen gilt das „Vorhabenbeginn-Verbot“. Wer erst unterschreibt und dann den Antrag stellt, verliert jeglichen Anspruch auf Förderung. Einzige Ausnahme: Planungsleistungen dürfen vorab vergeben werden.



**DIE BAUFALLE: Die „Schein-Ersparnis“ durch Standards** Lassen Sie sich nicht von Werbeversprechen wie „Effizienzhaus-Standard 40“ ködern, wenn die Mehrkosten für die Technik und Dämmung höher sind als der eigentliche Tilgungszuschuss. Die Falle: Manchmal kostet das Erreichen eines höheren Standards 20.000 € extra, während die Förderung nur 15.000 € beträgt. Rechnen Sie immer die Gesamtkosten (Investition vs. Förderung + Zinsvorteil) über 10 bis 20 Jahre aus.

## Checkliste 5: Versicherungs-Check – Risiken absichern

Bauen ist ein Hochrisikogeschäft – nicht nur für die Statik, sondern auch für Ihr Vermögen. Einige Versicherungen sind absolute Pflicht, andere sinnvoll, manche überflüssig. Nutzen Sie diese Liste, um Ihren individuellen Schutzschild aufzubauen, bevor der erste Bagger rollt.

Status	Prüfpunkt (Absicherung & Vorsorge)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Bauherrenhaftpflicht:</b> Schutz gegen Schäden an Dritten?	
[ ]	<b>Bauwesenversicherung:</b> Schutz gegen Sturm/Vandalismus?	
[ ]	<b>Feuerrohbauversicherung:</b> Schutz gegen Brand/Blitzschlag?	
[ ]	<b>BG Bau (Pflicht):</b> Anmeldung privater Bauhelfer erfolgt?	
[ ]	<b>Bauhelfer-Versicherung:</b> Zusätzlicher Unfallschutz?	
[ ]	<b>Wohngebäudeversicherung:</b> Anschlussvertrag nach Bau?	
[ ]	<b>Risikolebensversicherung:</b> Absicherung der Familie?	
[ ]	<b>Berufsunfähigkeit:</b> Deckt sie die Kreditrate ab?	
[ ]	<b>Bauherren-Rechtsschutz:</b> Hilfe bei Vertragsstreit?	
[ ]	<b>Haftpflicht (Bestand):</b> Grundstückshaftpflicht (bei Ruinen)?	
[ ]	<b>Versicherungssumme:</b> Deckt sie die volle Bausumme?	
[ ]	<b>Laufzeit:</b> Gilt der Schutz bis zur Endabnahme?	
[ ]	<b>Eigenleistung:</b> Sind diese explizit mitversichert?	
[ ]	<b>Elementarschaden:</b> Schutz gegen Starkregen/Hochwasser?	
[ ]	<b>Dokumentation:</b> Policen griffbereit im Bauordner?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „kostenlose“ Feuerrohbauversicherung** Wussten Sie, dass viele Wohngebäudeversicherungen die Feuerrohbauversicherung für die Zeit des Hausbaus kostenlos mit einschließen, wenn Sie dort bereits den späteren Gebäude-Vertrag abschließen? Das spart Ihnen mehrere hundert Euro. Fragen Sie gezielt nach diesem Kombi-Paket, bevor Sie eine separate Rohbauversicherung abschließen.



**DIE BAUFALLE: Die „Helfer-Falle“ (BG Bau)** Wer Freunde oder Verwandte auf der Baustelle helfen lässt, ist gesetzlich verpflichtet, diese bei der Berufsgenossenschaft Bau (BG Bau) anzumelden – und zwar spätestens eine Woche nach Baubeginn. Die Falle: Viele Bauherren denken, eine private Haftpflicht reicht aus oder „unter Freunden macht man das nicht“. Wenn jedoch ein Unfall passiert, wird es extrem teuer: Es drohen hohe Bußgelder und Regressforderungen der Sozialkassen. Melden Sie jeden Helfer korrekt an, egal wie kurz der Einsatz ist!

Block 2

# Grundstück & Recht

– Die Standort-Fallen



## Checkliste 6: Grundstücks-Analyse – Lage & Nachbarschaft

Ein Haus kann man umbauen, die Lage nicht. Bevor Sie sich festlegen, müssen Sie das Grundstück „lesen“. Passt der Sonnenverlauf zu Ihrer Terrasse? Werden Sie vom Lärm der Umgebung gestört? Nutzen Sie diese Analyse, um sicherzustellen, dass Ihr Traumhaus am richtigen Ort steht.

Status	Prüfpunkt (Lage & Umgebung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Sonnenverlauf:</b> Wo geht die Sonne auf/unter (Terrasse)?	
[ ]	<b>PV-Potenzial:</b> Verschattung durch Nachbarhäuser/Bäume?	
[ ]	<b>Lärmbelastung:</b> Hauptstraßen, Bahn oder Gewerbe hörbar?	
[ ]	<b>Geruchsimmissionen:</b> Landwirtschaft oder Industrie nah?	
[ ]	<b>Nachbarschaftsbild:</b> Gepflegt oder im Umbruch?	
[ ]	<b>Einkaufsmöglichkeiten:</b> Supermarkt fußläufig erreichbar?	
[ ]	<b>ÖPNV-Anschluss:</b> Wie weit ist die nächste Haltestelle?	
[ ]	<b>Schulen &amp; Kitas:</b> Sind die Wege sicher und kurz?	
[ ]	<b>Topografie:</b> Erfordert das Gelände teure Stützmauern?	
[ ]	<b>Windexposition:</b> Ist das Grundstück sehr zugig?	
[ ]	<b>Bodenfeuchte:</b> Steht nach Regen das Wasser auf der Fläche?	
[ ]	<b>Zufahrtsbreite:</b> Kommt die Feuerwehr / der Umzugswagen durch?	
[ ]	<b>Internet-Speed:</b> Liegt Glasfaser in der Straße?	
[ ]	<b>Mobilfunk:</b> Guter Empfang auf dem gesamten Grundstück?	

Status	Prüfpunkt (Lage & Umgebung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Zukunft:</b> Sind angrenzende Brachflächen bebaubar?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „Schatten-Check“** Nutzen Sie eine Smartphone-App zur Sonnenstandssimulation (z. B. „Sun Surveyor“ oder „Sun Seeker“). Stellen Sie sich in den Wintermonaten auf das Grundstück und simulieren Sie den Sonnenstand im Dezember. Viele Grundstücke, die im Sommer lichtdurchflutet wirken, liegen im Winter fast den ganzen Tag im Schatten hoher Nachbarbebauung. Das wirkt sich massiv auf Ihre Heizkosten und Ihr Wohlbefinden aus.



**DIE BAUFALLE: Die „unverbaubare“ Aussicht** Verlassen Sie sich niemals auf die mündliche Zusage eines Maklers, eine Aussicht sei „unverbaut“ oder „unverbaubar“. Die Falle: Solange eine Fläche nicht rechtlich als Naturschutzgebiet oder Wald deklariert ist (und selbst dann gibt es Ausnahmen), kann sich die Bebauung jederzeit ändern. Prüfen Sie beim Bauamt, ob für angrenzende Felder oder Gärten bereits ein Flächennutzungsplan oder die Absicht zur Erstellung eines Bebauungsplans vorliegt.

## Checkliste 7: Bebauungsplan-Check – Die rechtlichen Fesseln

Der Bebauungsplan (B-Plan) ist das Gesetz für Ihr Grundstück. Er legt fest, wie hoch, wie breit und in welchem Stil Sie bauen dürfen. Wer den B-Plan ignoriert, riskiert einen Baustopp oder den Rückbau. Nutzen Sie diese Liste, um die kryptischen Abkürzungen zu entschlüsseln, bevor Sie den Architekten beauftragen.

Status	Prüfpunkt (Baurechtliche Vorgaben)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>GRZ (Grundflächenzahl):</b> Wie viel Fläche darf versiegelt werden?	
[ ]	<b>GFZ (Geschossflächenzahl):</b> Wie viel Wohnfläche insgesamt?	
[ ]	<b>Zahl der Vollgeschosse:</b> Wie viele Etagen sind erlaubt?	
[ ]	<b>Dachform:</b> Sattel-, Pult- oder Flachdach vorgeschrieben?	
[ ]	<b>Dachneigung:</b> Sind die Gradzahlen (z. B. 35°–45°) fixiert?	
[ ]	<b>First- &amp; Traufhöhe:</b> Wie hoch darf das Haus maximal sein?	
[ ]	<b>Baugrenze:</b> Wo endet die bebaubare Fläche (blaue Linie)?	
[ ]	<b>Baulinie:</b> Muss ich zwingend auf einer Linie bauen (rote Linie)?	
[ ]	<b>Stellplätze:</b> Wie viele Parkplätze/Garagen sind Pflicht?	
[ ]	<b>Materialien:</b> Gibt es Vorgaben für Fassadenfarbe/Dachziegel?	
[ ]	<b>Einfriedung:</b> Wie hoch darf der Zaun oder die Hecke sein?	
[ ]	<b>Pflanzgebot:</b> Müssen bestimmte Bäume gepflanzt werden?	
[ ]	<b>Nebenanlagen:</b> Wo dürfen Schuppen oder Pools stehen?	
[ ]	<b>Baukörper:</b> Einzelhaus (E) oder Doppelhaus (D) erlaubt?	

Status	Prüfpunkt (Baurechtliche Vorgaben)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Gestaltungssatzung:</b> Gibt es zusätzliche optische Regeln?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Bauvoranfrage“ nutzen** Wenn Sie von den Vorgaben des Bebauungsplans abweichen wollen (z. B. ein Pultdach statt eines Satteldachs), stellen Sie eine formlose Bauvoranfrage beim Bauamt, bevor Sie das Grundstück kaufen oder teure Ausführungspläne erstellen lassen. Eine positive Antwort ist ein rechtsverbindlicher Bescheid und gibt Ihnen die Sicherheit, dass Ihre individuelle Planung genehmigungsfähig ist.



**DIE BAUFALLE: Die „Baulinie“ vs. „Baugrenze“** Verwechseln Sie niemals diese beiden Begriffe! Eine Baugrenze (meist blau) markiert den Bereich, den Ihr Haus nicht überschreiten darf – Sie haben innerhalb dieses Bereichs Freiheit. Eine Baulinie (meist rot) hingegen ist ein Befehl: Ihr Haus muss zwingend genau auf dieser Linie stehen. Die Falle: Wenn Sie eine Baulinie übersehen, kann Ihr gesamter Grundriss hinfällig sein, weil das Haus plötzlich "nach vorne" an die Straße rücken muss.

## Checkliste 8: Altlasten & Boden – Das Bodengutachten

Was Sie nicht sehen, kann Sie teuer zu stehen kommen. Ein Bodengutachten (Baugrunduntersuchung) schützt Sie vor Setzungsrisen, drückendem Wasser und unvorhergesehenen Entsorgungskosten. Haken Sie diese Punkte ab, bevor die Bagger anrollen.

Status	Prüfpunkt (Bodenbeschaffenheit)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Tragfähigkeit:</b> Reicht die Festigkeit für das geplante Haus?	
[ ]	<b>Grundwasserstand:</b> Wie hoch ist der maximale Pegel (HGW)?	
[ ]	<b>Bodenklasse:</b> Welche Erdarbeiten sind nötig (Fels/Lehm)?	
[ ]	<b>Altlasten-Check:</b> Gibt es chemische Rückstände im Boden?	
[ ]	<b>Versickerung:</b> Ist eine Regenwasserversickerung möglich?	
[ ]	<b>Radonbelastung:</b> Ist eine Radonschutzfolie erforderlich?	
[ ]	<b>Torf/Weichschichten:</b> Muss der Boden ausgetauscht werden?	
[ ]	<b>Frosttiefe:</b> Wie tief müssen die Fundamente liegen?	
[ ]	<b>Abdichtungsempfehlung:</b> Brauche ich eine „Weiße Wanne“?	
[ ]	<b>Böschungswinkel:</b> Wie sicher steht die Baugrube?	
[ ]	<b>Verfüllmaterial:</b> Kann der Aushub wieder genutzt werden?	
[ ]	<b>Nachbarbebauung:</b> Sind Unterfangungen beim Nachbarn nötig?	
[ ]	<b>Kampfmittel:</b> Ist das Grundstück frei von Blindgängern?	
[ ]	<b>Probenahme:</b> Wurden ausreichend Bohrungen durchgeführt?	

Status	Prüfpunkt (Bodenbeschaffenheit)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Haftung:</b> Übernimmt der Gutachter die Haftung für die Daten?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Das Gutachten gehört IHNEN** Lassen Sie das Bodengutachten niemals vom Bauträger „miterledigen“, wenn es nicht explizit in Ihrem Auftrag geschieht.

Beauftragen Sie einen unabhängigen Geologen. Warum? Ein unabhängiger Gutachter hat kein Interesse daran, Fundamente schönzurechnen oder Risiken zu verschweigen. Die Kosten von ca. 1.000 € bis 2.000 € sind eine Versicherung, die Ihnen später fünfstellige Beträge für Nachbesserungen sparen kann.



**DIE BAUFALLE: Die „Bodenklasse 6 und 7“** In vielen Bauverträgen ist standardmäßig nur der Erdaushub von Bodenklassen 3 bis 5 (leichter bis mittelschwerer Boden) enthalten. Die Falle: Wenn das Gutachten ergibt, dass Sie auf Fels (Bodenklasse 6 oder 7) bauen, explodieren die Kosten für den Bagger und die Meißelarbeiten. Prüfen Sie Ihren Vertrag: Wer trägt die Mehrkosten, wenn der Boden schwieriger ist als gedacht? Ohne Gutachten vor Vertragsunterschrift unterschreiben Sie einen Blankoscheck!

## Checkliste 9: Erschließungs-Status – Die Nabelschnur des Hauses

Ein Grundstück gilt oft als „erschlossen“, wenn die Hauptleitungen in der angrenzenden Straße liegen. Doch die Kosten und der Aufwand, diese Medien bis in Ihren Hausanschlussraum zu bringen, liegen bei Ihnen. Haken Sie diese Liste ab, um die Versorgungssicherheit und die Kosten zu klären.

Status	Prüfpunkt (Versorgungsmedien)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Trinkwasser:</b> Liegt die Leitung in der Straße?	
[ ]	<b>Abwasser/Kanal:</b> Trennsystem oder Mischsystem?	
[ ]	<b>Stromanschluss:</b> Baustrom und späterer Hausanschluss?	
[ ]	<b>Telekommunikation:</b> Glasfaser (FTTH) oder Kupfer?	
[ ]	<b>Gasanschluss:</b> Verfügbar (falls gewünscht/erlaubt)?	
[ ]	<b>Fernwärme:</b> Anschlusszwang oder Option vorhanden?	
[ ]	<b>Übergabeschacht:</b> Muss ein Revisionsschacht gesetzt werden?	
[ ]	<b>Leitungslänge:</b> Wie viele Meter von der Grenze bis zum Haus?	
[ ]	<b>Mehrspartenhouseinführung:</b> Ist das Bauteil eingeplant?	
[ ]	<b>Straßenoberfläche:</b> Muss für den Anschluss Asphalt aufgerissen werden?	
[ ]	<b>Verteilerkästen:</b> Stehen Kästen im Weg der geplanten Einfahrt?	
[ ]	<b>Feuerlöschwasser:</b> Ist der Druck für die Feuerwehr ausreichend?	
[ ]	<b>Entwässerungsantrag:</b> Ist die Genehmigung bereits erteilt?	
[ ]	<b>KAG-Beiträge:</b> Sind alle Erschließungsbeiträge bezahlt?	

Status	Prüfpunkt (Versorgungsmedien)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Baustraße:</b> Ist die Zuwegung für schwere LKWs befestigt?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Mehrsparthauseinführung“ (MSH)** Planen Sie unbedingt eine sogenannte Mehrsparthauseinführung ein. Das ist ein spezielles Futterrohr-System, durch das alle Leitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas) gebündelt und gas- sowie wasserdicht durch die Bodenplatte oder Kellerwand geführt werden. Das spart Platz, sieht ordentlich aus und verhindert spätere Feuchtigkeitsschäden. Sprechen Sie dies frühzeitig mit Ihrem Tiefbauer ab!



**DIE BAUFALLE: Die „nachträgliche“ Erschließung** Lassen Sie sich nicht von dem Begriff „teilerschlossen“ täuschen. Die Falle: Wenn die Straße vor Ihrem Grundstück noch nicht endgültig fertiggestellt ist (z. B. nur eine Baustraße), kann die Gemeinde noch Jahre nach dem Einzug Erschließungsbeiträge für Gehwege, Straßenbeleuchtung oder die finale Asphaltdecke fordern. Diese „Bescheide“ können plötzlich 5.000 € bis 15.000 € kosten. Fragen Sie im Bauamt gezielt nach noch ausstehenden Erschließungsbeiträgen!

## Checkliste 10: Grundbuch-Check – Die unsichtbaren Lasten

Das Grundbuch lügt nicht, aber es ist für Laien oft schwer zu lesen. Wenn Sie hier eine Eintragung übersehen, kaufen Sie im schlimmsten Fall Verpflichtungen mit, die Ihr Bauvorhaben einschränken oder den Wert mindern. Haken Sie diese Punkte ab, nachdem Sie einen aktuellen Grundbuchauszug (nicht älter als 14 Tage!) geprüft haben.

Status	Prüfpunkt (Rechtliche Prüfung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Eigentumsverhältnisse (Abt. I):</b> Ist der Verkäufer alleiniger Eigentümer?	
[ ]	<b>Wegerechte (Abt. II):</b> Dürfen Nachbarn über Ihr Grundstück fahren?	
[ ]	<b>Leitungsrechte (Abt. II):</b> Verlaufen fremde Rohre unter Ihrem Garten?	
[ ]	<b>Wohnungs-/Nießbrauchrecht:</b> Sind lebenslange Wohnrechte eingetragen?	
[ ]	<b>Vorkaufsrechte:</b> Hat die Gemeinde oder ein Dritter ein Vorrangrecht?	
[ ]	<b>Sanierungsvermerk:</b> Liegt das Grundstück in einem Sanierungsgebiet?	
[ ]	<b>Grundschulden (Abt. III):</b> Sind noch alte Kredite des Verkäufers vermerkt?	
[ ]	<b>Löschungsbewilligung:</b> Liegt die Zusage zur Löschung alter Lasten vor?	
[ ]	<b>Auflassungsvormerkung:</b> Wird Ihr Eigentumsanspruch reserviert?	
[ ]	<b>Baulastenverzeichnis:</b> (Zusatzprüfung beim Bauamt notwendig!)	
[ ]	<b>Erbbaurecht:</b> Ist es ein Kaufgrundstück oder nur gepachtet?	
[ ]	<b>Bergbaurecht:</b> Gibt es Rechte für den Abbau von Bodenschätzen?	
[ ]	<b>Grenzabstände:</b> Sind Abstandsflächen auf das Grundstück übernommen?	
[ ]	<b>Dienstbarkeiten:</b> Gibt es Beschränkungen der Nutzung?	

Status	Prüfpunkt (Rechtliche Prüfung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Geringfügigkeitsgrenze:</b> Sind kleine Abweichungen in der Fläche geklärt?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Abteilung II“ ist die wichtigste** Während Abteilung III (Finanzen) meist im Zuge der Kaufpreiszahlung bereinigt wird, bleiben Eintragungen in Abteilung II oft dauerhaft bestehen. Ein eingetragenes „Geh- und Fahrrecht“ für einen Nachbarn kann bedeuten, dass Sie Ihre geplante Garage nicht an dieser Stelle bauen dürfen oder den Weg niemals mit einem Tor verschließen können. Prüfen Sie Abteilung II Wort für Wort!

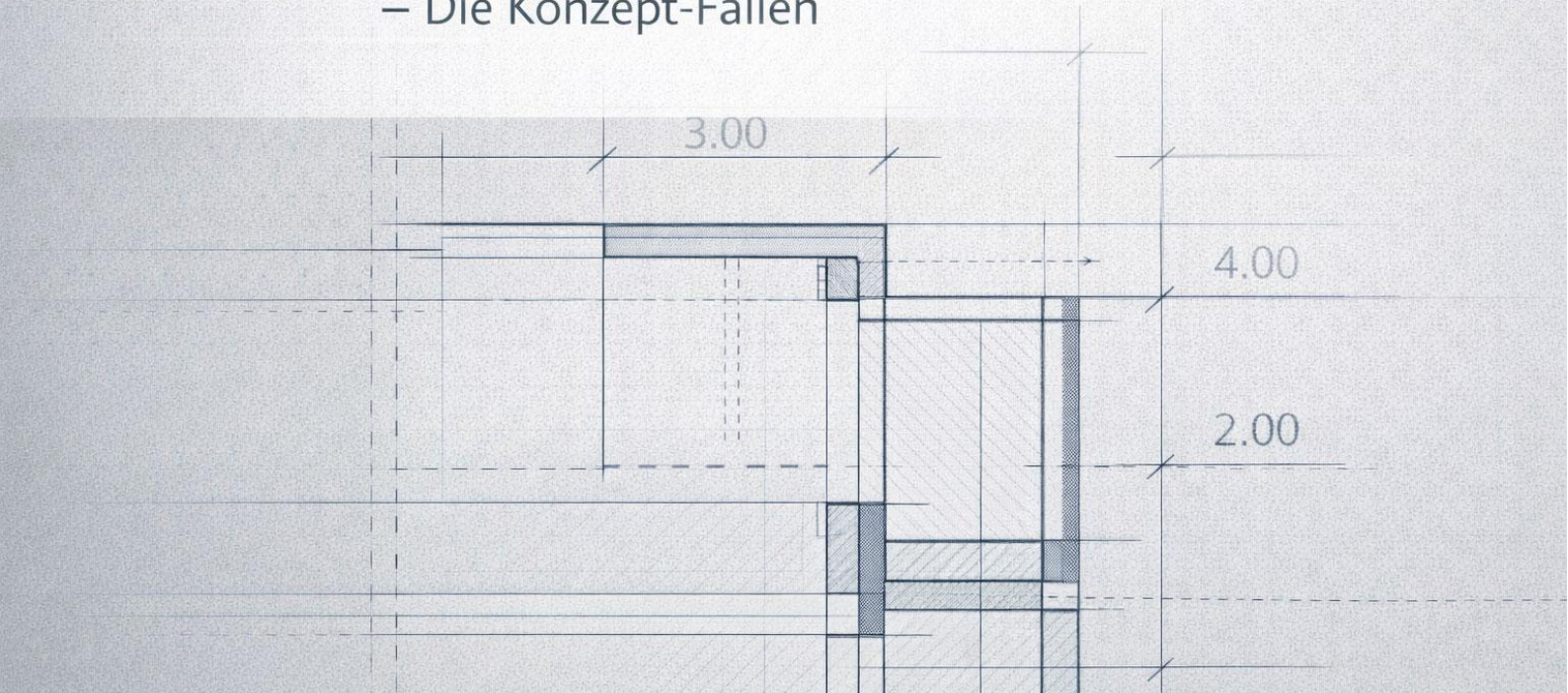


**DIE BAUFALLE: Die vergessene Baulast** Achtung: Das Grundbuch ist nicht alles! Es gibt zusätzlich das Baulastenverzeichnis, das beim Bauordnungsamt geführt wird. Die Falle: Baulasten (z. B. wenn ein Nachbar seine Abstandsfläche auf Ihr Grundstück übertragen hat) stehen oft nicht im Grundbuch, schränken Ihre Bebaubarkeit aber massiv ein. Unterschreiben Sie niemals einen Kaufvertrag, ohne schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis!

Block 3

# Planung & Architektur

– Die Konzept-Fallen



## Checkliste 11: Raumbedarfsplan – Ihr Haus in 20 Jahren

Ein guter Grundriss passt sich Ihrem Leben an, nicht umgekehrt. Oft planen Bauherren für den Moment, vergessen aber, dass sich Bedürfnisse ändern (Kinder ziehen aus, Home-Office wird wichtiger, Mobilität im Alter). Nutzen Sie diese Liste, um gemeinsam mit Ihrem Partner festzulegen, welche Räume unverzichtbar sind.

Status	Prüfpunkt (Raumprogramm)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Anzahl der Bewohner:</b> Geplante Familienplanung inkludiert?	
[ ]	<b>Home-Office:</b> Brauchen Sie ein oder zwei separate Büros?	
[ ]	<b>Gästezimmer:</b> Soll es eine Doppelfunktion haben?	
[ ]	<b>Stauraum:</b> Wo kommen Staubsauger, Koffer, Deko unter?	
[ ]	<b>Hauswirtschaftsraum (HWR):</b> Platz für Waschmaschine & Technik?	
[ ]	<b>Badezimmer:</b> Ein Hauptbad + separates Gäste-WC mit Dusche?	
[ ]	<b>Offenes Wohnen:</b> Küche/Essen/Wohnen als eine Zone?	
[ ]	<b>Rückzugsorte:</b> Gibt es schallgeschützte Bereiche?	
[ ]	<b>Eingangsbereich:</b> Platz für Garderobe von 4+ Personen?	
[ ]	<b>Speisekammer:</b> Direkt an der Küche geplant?	
[ ]	<b>Kinderzimmer:</b> Groß genug für Schreibtisch & Bett (12-15m <sup>2</sup> )?	
[ ]	<b>Barrierefreiheit:</b> Ist Wohnen auf einer Ebene später möglich?	
[ ]	<b>Ankleidezimmer:</b> Separater Raum oder Schrank im Schlafzimmer?	
[ ]	<b>Werkstatt/Hobby:</b> Platzbedarf in Garage oder Keller?	

Status	Prüfpunkt (Raumprogramm)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Deckenhöhen:</b> Standard (2,50 m) oder gewünschte Luftigkeit?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Zonierung“ des Hauses** Denken Sie bei der Planung in Zonen: Öffentlich (Eingang, Gäste-WC, Wohnen), Halb-öffentlich (Küche, Essen) und Privat

(Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hauptbad). Achten Sie darauf, dass Besucher nicht durch Ihren privaten Schlafbereich laufen müssen, um ins Badezimmer zu gelangen. Eine gute Zonierung ist der Schlüssel zur langfristigen Wohnqualität.



**DIE BAUFALLE: Der fehlende „Kellerersatzraum“** Viele Bauherren verzichten aus Kostengründen auf einen Keller, planen aber im Erdgeschoss nicht genügend Ersatzfläche ein. Die Falle: Wenn der Hauswirtschaftsraum gleichzeitig die gesamte Haustechnik (Heizung, Wechselrichter, Speicher) beherbergt, bleibt oft kein Platz mehr für Waschmaschine, Vorräte und den Getränkekasten. Planen Sie ohne Keller mindestens 15–20 % mehr Nutzfläche im Erdgeschoss ein!

## Checkliste 12: Grundriss-Optimierung – Details, die den Alltag erleichtern

Ein Plan auf dem Papier sieht oft gut aus, doch die Tücke liegt im Detail. Passt das Sofa wirklich an diese Wand? Schlägt die Tür gegen den Schrank? Nutzen Sie diese Liste, um Ihren Grundriss virtuell zu „durchlaufen“, bevor die Wände gemauert werden.

Status	Prüfpunkt (Detailplanung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Laufwege:</b> Sind die Wege kurz (z.B. Einkauf -> Küche)?	
[ ]	<b>Sichtachsen:</b> Gibt es weite Blickbeziehungen durch das Haus?	
[ ]	<b>Türanschläge:</b> Öffnen Türen in den Raum oder gegen Möbel?	
[ ]	<b>Möblierbarkeit:</b> Passen Standardmaße (Schränke/Betten) an die Wände?	
[ ]	<b>Fensterhöhe:</b> Brüstungshöhe passend für Arbeitsplatte/Schreibtisch?	
[ ]	<b>Lichteinfall:</b> Haben Bad und Flur Tageslicht?	
[ ]	<b>Schallschutz:</b> Liegen lärmintensive Räume (WC/HWR) fern von Schlafräumen?	
[ ]	<b>Technikschächte:</b> Wo verlaufen Fallrohre (störende Geräusche)?	
[ ]	<b>Stauraum-Tiefe:</b> Sind Nischen für Einbauschränke (min. 65 cm) geplant?	
[ ]	<b>Verkehrsflächen:</b> Sind Flure so schmal wie möglich, so breit wie nötig?	
[ ]	<b>Küchen-Dreieck:</b> Kurze Wege zwischen Herd, Spüle, Kühlschrank?	
[ ]	<b>Treppenplatzierung:</b> Zentraler Zugang oder im Eingangsbereich?	
[ ]	<b>Fensterflügel:</b> Stoßen geöffnete Fenster gegen Möbel oder Armaturen?	
[ ]	<b>Kamin:</b> Falls geplant – ist der Schornstein optimal platziert?	

Status	Prüfpunkt (Detailplanung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Terrassenzugang:</b> Ist der Weg vom Essplatz nach draußen barrierefrei?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Pappkarton-Simulation“** Vertrauen Sie nicht allein auf 3D-Visualisierungen am Computer – diese wirken oft geräumiger, als sie sind. Zeichnen Sie Ihren Grundriss im Maßstab 1:50 auf Millimeterpapier und schneiden Sie Ihre geplanten Möbel maßstabsgetreu aus Papier aus. Schieben Sie diese durch die Räume. Sie werden überrascht sein, wie eng ein „großes“ Wohnzimmer wird, wenn das geliebte Ecksofa erst einmal darin steht.



**DIE BAUFALLE: Der „Quadratmeter-Fresser“ Flur** Jeder Quadratmeter Flur kostet Sie beim Bau genauso viel wie ein Quadratmeter Wohnzimmer (derzeit ca. 2.500 € bis 3.500 €), bietet aber kaum Lebensqualität. Die Falle: Ineffiziente Grundrisse verschwenden oft 15–20 m<sup>2</sup> allein für dunkle Verkehrswege. Prüfen Sie kritisch: Kann man Räume so anordnen, dass der Flur minimiert wird oder durch geschickte Verglasung (Oberlichter) zumindest als heller Galerieraum dient?

## Checkliste 13: Barrierefreiheit – Vorausschauend planen

Barrierefreies Bauen (nach DIN 18040-2) bedeutet nicht „Krankenhaus-Look“, sondern intelligente Architektur. Es geht um schwellenlose Übergänge, breitere Türen und vorausschauende Platzwahl. Nutzen Sie diese Liste, um Ihr Haus „enkel- und altersgerecht“ zu machen.

Status	Prüfpunkt (Barrierefreie Details)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Türbreiten:</b> Mindestens 90 cm lichte Breite überall?	
[ ]	<b>Schwellen:</b> Nullschwelle an Haustür & Terrasse geplant?	
[ ]	<b>Bewegungsflächen:</b> Wendekreis von 1,50 m x 1,50 m im Bad?	
[ ]	<b>Dusche:</b> Bodengleich und ohne Glaskanten-Stolperfalle?	
[ ]	<b>Schalterhöhe:</b> Steckdosen/Lichtschalter auf 85 cm Höhe?	
[ ]	<b>Flurbreite:</b> Mindestens 1,20 m bis 1,50 m breit?	
[ ]	<b>Treppe:</b> Gerade Form (leichterer Treppenlift-Einbau)?	
[ ]	<b>Wandverstärkung:</b> Vorrüstung für Haltegriffe im WC/Bad?	
[ ]	<b>Unterfahrbarkeit:</b> Waschtisch/Spüle im Sitzen nutzbar?	
[ ]	<b>Rampenoption:</b> Platz für Rampe am Eingang vorhanden?	
[ ]	<b>Wohnen auf einer Ebene:</b> Bad/Schlafen im EG möglich?	
[ ]	<b>Fenstergriffe:</b> Erreichbar in Sitzposition (ca. 85-105 cm)?	
[ ]	<b>Bedienelemente:</b> Sind Armaturen leichtgängig (Einhebel)?	
[ ]	<b>Parkplatz:</b> Extra breit geplant (min. 3,50 m) für Ausstieg?	

Status	Prüfpunkt (Barrierefreie Details)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Kontraste:</b> Visuelle Orientierungshilfen (z.B. Treppenkanten)?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Das „Gäste-WC-Joker“** Planen Sie das Gäste-WC im Erdgeschoss von Anfang an etwas größer (ca. 4-5 m<sup>2</sup>) und mit einer bodengleichen Dusche ein. Sollten Sie oder ein Familienmitglied vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr in der Lage sein, Treppen zu steigen, kann dieses Zimmer in Kombination mit einem Arbeitszimmer im Erdgeschoss als vollwertige Wohneinheit genutzt werden. Das ist die beste Versicherung gegen einen ungeplanten Umzug.



**DIE BAUFALLE: Die „2-Zentimeter-Falle“ an der Terrasse** Viele Fensterbauer verkaufen „schwellenarme“ Türen, die jedoch eine kleine Kante von 1 bis 2 cm haben. Die Falle: Für einen Rollstuhl oder eine Gehhilfe ist das bereits ein Hindernis, und für spielende Kinder eine klassische Stolperfalle. Bestehen Sie auf einer echten Magnet-Nullschwelle, die komplett bündig mit dem Boden abschließt. Achtung: Das erfordert eine spezielle Entwässerungsrinne vor der Tür, um Schlagregen draußen zu halten!

## Checkliste 14: Küchen-Vorplanung – Das Herz des Hauses

Eine Küche kauft man meist erst kurz vor dem Einzug – aber geplant werden muss sie bereits in der Rohbauphase. Wo kommt die Spüle hin? Wo braucht die Kochinsel Strom? Nutzen Sie diese Liste, um die technischen Voraussetzungen zu schaffen, damit Ihre Traumküche später auch wirklich passt.

Status	Prüfpunkt (Küchen-Installation)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Wasser/Abwasser:</b> Position für Spüle & Spülmaschine fixiert?	
[ ]	<b>Starkstrom:</b> Herdanschluss an der richtigen Wand/Insel?	
[ ]	<b>Steckdosen (Arbeitsplatte):</b> Genug Anschlüsse für Kaffeemaschine & Co.?	
[ ]	<b>Sonderanschlüsse:</b> Dampfgarer, Weinkühler oder Festwasser-Kühlschrank?	
[ ]	<b>Dunstabzug:</b> Abluft (Mauerkasten) oder Umluft geplant?	
[ ]	<b>Arbeitshöhe:</b> Ergonomisch auf Ihre Körpergröße angepasst?	
[ ]	<b>Lichtplanung:</b> Schattenfreie Ausleuchtung der Arbeitsflächen?	
[ ]	<b>Fenster:</b> Lässt sich der Flügel trotz Armatur noch öffnen?	
[ ]	<b>Kochinsel:</b> Bodensteckdose und ggf. Wasseranschluss geplant?	
[ ]	<b>Laufwege:</b> „Arbeitsdreieck“ (Kühlen-Kochen-Spülen) beachtet?	
[ ]	<b>Stauraum:</b> Auszüge statt Unterschränke (bessere Ergonomie)?	
[ ]	<b>Abfall-System:</b> Platz für Mülltrennung unter der Spüle?	
[ ]	<b>Bodenbelag:</b> Ist der Boden unter den Schränken mitgeplant?	
[ ]	<b>Wandbelastbarkeit:</b> Halten Trockenbauwände schwere Oberschränke?	

Status	Prüfpunkt (Küchen-Installation)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Smart Home:</b> LAN-Anschluss oder WLAN-Abdeckung für Geräte?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „Installationsplan“ ist heilig** Gehen Sie bereits während der Hausplanung in ein Küchenstudio und lassen Sie sich einen detaillierten Installationsplan erstellen. Diesen Plan geben Sie Ihrem Elektriker und Sanitär-Installateur. Nur so ist garantiert, dass die Steckdose für den Backofen später nicht genau hinter dem Gerät sitzt (was dazu führt, dass der Backofen nicht ganz in die Nische passt), sondern in der Nachbarbox oder im Sockelbereich.



**DIE BAUFALLE: Die „Fenster-Armatur-Kollision“** Dies ist der Klassiker unter den Fehlern: Die Spüle wird direkt vor das Fenster geplant, weil man beim Abwaschen rausschauen möchte. Die Falle: Wenn die Fensterbrüstung zu niedrig ist oder die Armatur zu hoch, lässt sich das Fenster zum Putzen oder Lüften nicht mehr öffnen. Die Lösung: Entweder ein feststehendes Unterlicht am Fenster planen oder eine spezielle „Vorfenster-Armatur“ wählen, die sich mit einem Handgriff umlegen oder versenken lässt. Klären Sie das, bevor das Fenster bestellt wird!

## Checkliste 15: Licht & Elektro – Die unsichtbare Intelligenz

Ein Haus ohne durchdachtes Elektrokonzept ist wie ein Auto ohne Armaturenbrett. Wo laden Sie Ihr Handy? Wo brauchen Sie indirektes Licht zum Entspannen? Nutzen Sie diese Liste für einen „virtuellen Rundgang“, bei dem Sie jede tägliche Handlung im Geiste durchspielen.

Status	Prüfpunkt (Elektro- & Lichtplanung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Steckdosen-Anzahl:</b> Überall min. 2 Stück mehr als gedacht?	
[ ]	<b>Wechselschaltung:</b> Licht von mehreren Stellen schaltbar?	
[ ]	<b>LAN-Verkabelung:</b> In jedem Wohn- & Arbeitsraum (RJ45)?	
[ ]	<b>TV-Anschlüsse:</b> Positionen für Streaming/Sat fixiert?	
[ ]	<b>Schalterhöhe:</b> Standard oder kindgerecht/barrierefrei?	
[ ]	<b>Indirektes Licht:</b> Wandauslässe für Ambiente-Beleuchtung?	
[ ]	<b>Außenbeleuchtung:</b> Fassade, Wege und Terrasse geplant?	
[ ]	<b>Bewegungsmelder:</b> Für Flur, Treppe und Außenbereich?	
[ ]	<b>Smart-Home:</b> Zentrale Steuerung (KNX/Funk) vorbereitet?	
[ ]	<b>Weihnachtsbeleuchtung:</b> Steckdose im Fenstersturz/Außen?	
[ ]	<b>USB-Dosen:</b> Direkt in der Wand (z. B. am Nachttisch)?	
[ ]	<b>Zählerschrank:</b> Platz für PV-Speicher & WP-Zähler?	
[ ]	<b>Sprechanlage:</b> Mit Video-Funktion und App-Anbindung?	
[ ]	<b>Elektromobilität:</b> Leerrohr/Wallbox-Anschluss in Garage?	

Status	Prüfpunkt (Elektro- & Lichtplanung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Hauptschalter:</b> Ein „Zentral-Aus“-Schalter an der Tür?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „Nachtisch-Abstand“** Ein häufiger Fehler im Schlafzimmer: Die Steckdosen und Schalter für die Nachttischlampen werden zu eng beieinander geplant.

Wenn Sie später ein breiteres Bett (z. B. 2,00 m statt 1,80 m) kaufen, verschwinden die Dosen hinter dem Kopfteil. Mein Rat: Planen Sie die Dosen mit einem großzügigen Abstand von mindestens 2,10 m zueinander ein, damit Sie flexibel bei der Bettwahl bleiben.

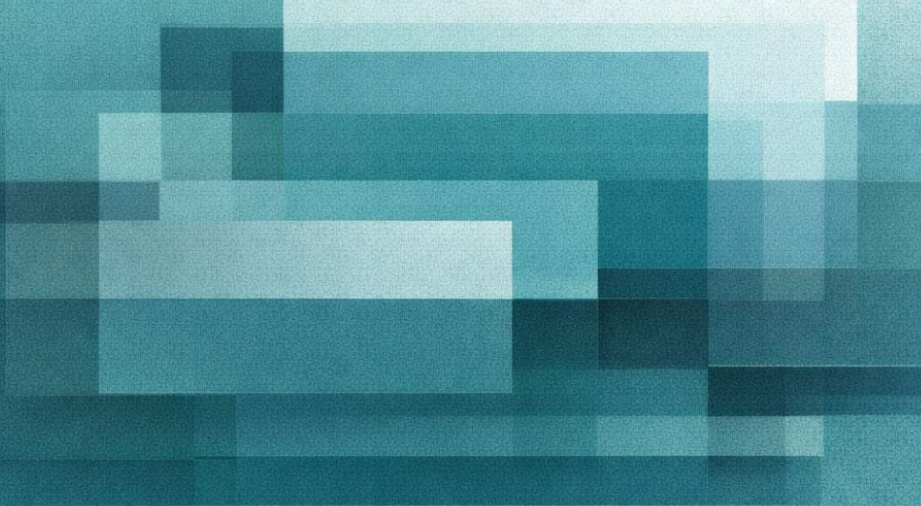


**DIE BAUFALLE: Das unterschätzte WLAN** Verlassen Sie sich bei einem Neubau (besonders bei massiven Betondecken) niemals allein auf WLAN. Die Falle: Moderne Häuser mit viel Stahlbeton und Fußbodenheizung wirken wie ein „Faradayscher Käfig“ – das WLAN-Signal kommt oft nicht vom EG ins OG. Wenn Sie keine LAN-Kabel (Netzwerkdozen) in die Zimmer legen, müssen Sie später teure und unzuverlässige Repeater nutzen. Die Lösung: Legen Sie in jeden Raum mindestens eine Doppeldose LAN. Das kostet im Rohbau wenig, sichert aber stabiles Internet für Home-Office und 4K-Streaming.

Block 4

# Verträge & Baupartner

– Die Rechts-Fallen



## Checkliste 16: Partner-Check – Wer ist der Richtige?

Die Wahl Ihres Baupartners ist wie eine Ehe auf Zeit. Sie müssen sich blind vertrauen können, wenn es auf der Baustelle schwierig wird. Prüfen Sie potenzielle Partner nicht nur nach dem Preis, sondern nach harten Fakten und Ihrem Bauchgefühl.

Status	Prüfpunkt (Partner-Check)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Modell-Wahl:</b> Architekt (Individuell) vs. GU/Bauträger (Festpreis)?	
[ ]	<b>Referenzen:</b> Haben Sie echte Häuser besichtigt (nicht nur Fotos)?	
[ ]	<b>Bauherren-Talk:</b> Mit ehemaligen Kunden unter vier Augen gesprochen?	
[ ]	<b>Bonität:</b> Creditreform-Auskunft oder Bankbestätigung vorliegend?	
[ ]	<b>Berufshaftpflicht:</b> Besteht aktueller Schutz für Planungsfehler?	
[ ]	<b>Regionale Nähe:</b> Ist der Partner schnell auf der Baustelle erreichbar?	
[ ]	<b>Subunternehmer:</b> Arbeitet die Firma mit festen Partnern aus der Nähe?	
[ ]	<b>Transparenz:</b> Wurden Ihnen alle Kosten offen dargelegt?	
[ ]	<b>Chemie:</b> Fühlen Sie sich ernst genommen und verstanden?	
[ ]	<b>Vertragsbasis:</b> BGB-Vertrag oder VOB-Vertrag (Vorsicht bei VOB!)?	
[ ]	<b>Bauleiter:</b> Gibt es einen festen Ansprechpartner für die Bauzeit?	
[ ]	<b>Zeitplan:</b> Ist die genannte Bauzeit realistisch oder zu optimistisch?	
[ ]	<b>Eigenleistung:</b> Akzeptiert der Partner Ihre Eigenleistungen problemlos?	
[ ]	<b>Insolvenzschutz:</b> Wird eine Vertragserfüllungsbürgschaft angeboten?	

Status	Prüfpunkt (Partner-Check)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Spezialisierung:</b> Passt die Bauweise (Holz/Massiv) zur Expertise?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Klingel-Methode“** Verlassen Sie sich nicht nur auf die zwei oder drei Vorzeige-Referenzen, die Ihnen die Firma nennt. Suchen Sie sich über das Internet oder Baugebiete in der Region Häuser der Firma, die gerade fertiggestellt wurden oder im Bau sind. Klingeln Sie einfach mal und fragen Sie die Bewohner: „Würden Sie wieder mit dieser Firma bauen?“ Diese ehrliche Antwort ist wertvoller als jeder Hochglanzkatalog.



**DIE BAUFALLE: Der „Zu-Günstig-Lockvogel“** Wenn ein Anbieter deutlich (mehr als 10–15 %) unter den Preisen der Mitbewerber liegt, sollten alle Alarmglocken schrillen. Die Falle: In der Baubranche schenkt Ihnen niemand etwas. Ein extrem niedriger Preis wird oft durch eine lückenhafte Bauleistungsbeschreibung (siehe Checkliste 17), billigste Subunternehmer aus dem Ausland oder versteckte Nachträge erkaufte. Das Risiko einer Insolvenz während der Bauphase ist bei „Billigheimern“ statistisch deutlich höher. Vergleichen Sie niemals nur die Endsumme, sondern immer die enthaltenen Leistungen!

## Checkliste 17: Die Bauleistungsbeschreibung (BLB) – Was fehlt?

Die Bauleistungsbeschreibung ist das wichtigste Dokument Ihres Vertrages. Alles, was hier nicht drinsteht, kostet später extra – und das sind oft die Posten, die das Budget sprengen. Gehen Sie Ihre BLB Punkt für Punkt durch und haken Sie ab, was enthalten ist.

Status	Prüfpunkt (Leistungsumfang)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Bodengutachten:</b> Inklusive Gründungsberatung?	
[ ]	<b>Erdaushub:</b> Abtransport UND Deponiegebühren?	
[ ]	<b>Baustelleneinrichtung:</b> Kranplatz & Bau-WC?	
[ ]	<b>Baustrom/-wasser:</b> Wer zahlt den Verbrauch?	
[ ]	<b>Vermessung:</b> Feinabsteckung/Schnurgerüst?	
[ ]	<b>Abdichtung:</b> Lastfall „drückendes Wasser“?	
[ ]	<b>Fensterbänke:</b> Innen (Marmor?) & Außen (Alu?)?	
[ ]	<b>Estrich-Aufheizung:</b> Stromkosten enthalten?	
[ ]	<b>Fliesen-Budget:</b> Materialpreis min. 35–40 €/m <sup>2</sup> ?	
[ ]	<b>Putz-Qualität:</b> Q2 (Standard) oder Q3 (Glatt)?	
[ ]	<b>Außenzapfstelle:</b> Frostsichere Ausführung?	
[ ]	<b>Blower-Door-Test:</b> Zertifikat inklusive?	
[ ]	<b>Bauschutt:</b> Komplette Entsorgung inkl. Container?	
[ ]	<b>Innentüren:</b> Zargen & Drücker im Preis drin?	
[ ]	<b>Erschließung:</b> Leitungen bis unter die Bodenplatte?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Das „Schlüsselfertig-Mantra“** Lassen Sie sich nicht vom Begriff „Schlüsselfertig“ blenden. Rechtlich ist dieser Begriff nicht geschützt. Er bedeutet oft nur, dass das Haus von außen fertig aussieht. Achten Sie darauf, dass Begriffe wie „Bezugsfertig“ fallen. Erst dann sind auch Bodenbeläge und Malerarbeiten (die oft als „Eigenleistung“ versteckt werden) Teil des Pakets.



**DIE BAUFALLE: Der „Bauseits-Alarm“** Wenn Sie in der BLB über das Wörtchen „bauseits“ stolpern (z.B. „Der Container für den Erdaushub ist bauseits zu stellen“) bedeutet das: Das müssen Sie selbst organisieren und bezahlen!. Viele Bauherren unterschätzen diese Positionen. Ein einziges „bauseits“ bei den Erdarbeiten kann Sie spontan 5.000 bis 10.000 Euro kosten.

## Checkliste 18: Zahlungsplan-Prüfung – Schützen Sie Ihr Kapital

Der Grundsatz lautet: Geld gegen Ware. Im Hausbau bedeutet das: Sie zahlen erst, wenn ein Bauabschnitt mangelfrei fertiggestellt wurde. Ein seriöser Zahlungsplan orientiert sich an der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) oder dem BGB. Nutzen Sie diese Liste, um Ihren Vertrag auf finanzielle Fairness zu prüfen.

Status	Prüfpunkt (Zahlungsmodalitäten)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Keine Vorkasse:</b> Wird erst nach erbrachter Leistung gezahlt?	
[ ]	<b>MaBV-Konformität:</b> Entspricht der Plan den gesetzlichen Raten?	
[ ]	<b>Anzahlung:</b> Ist die erste Rate (max. 30 %) erst nach Baubeginn fällig?	
[ ]	<b>Rohbau-Rate:</b> Zahlung erst nach Fertigstellung inkl. Zimmererarbeiten?	
[ ]	<b>Dach-Rate:</b> Zahlung erst nach Eindeckung und Regenrinnen?	
[ ]	<b>Fenster-Rate:</b> Zahlung erst nach komplettem Einbau inkl. Verglasung?	
[ ]	<b>Installations-Rate:</b> Sanitär-, Heizung- & Elektrogrundinstallation fertig?	
[ ]	<b>Innenputz-Rate:</b> Ist der Putz vollständig getrocknet und abgenommen?	
[ ]	<b>Estrich-Rate:</b> Zahlung erst nach Einbau des Estrichs?	
[ ]	<b>Fliesen/Boden:</b> Zahlung erst nach Abschluss der Verlegearbeiten?	
[ ]	<b>Bezugsfertigkeit:</b> Große Rate (meist 8,4 %) erst nach Schlüsselübergabe?	
[ ]	<b>Schlussrate:</b> Letzte Zahlung erst nach vollständiger Mängelbeseitigung?	
[ ]	<b>Zahlungsziel:</b> Haben Sie mindestens 10–14 Tage Zeit zur Prüfung?	
[ ]	<b>Skonto:</b> Sind bei schneller Zahlung Preisnachlässe vereinbart?	

Status	Prüfpunkt (Zahlungsmodalitäten)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Sicherheitseinbehalt:</b> Sind 5 % für die Fertigstellung abgesichert?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der 5 % Sicherheitseinbehalt** Nach § 650m BGB haben Sie bei einem Verbraucherbauprojekt das Recht, bei der ersten Abschlagszahlung einen Sicherheitseinbehalt von 5 % der Gesamtvergütung einzubehalten (oder sich eine entsprechende Bürgschaft geben zu lassen). Dies ist Ihr Druckmittel, falls die Firma das Haus nicht rechtzeitig oder mangelhaft fertigstellt. Geben Sie dieses Geld erst frei, wenn das Haus wirklich mängelfrei übergeben wurde!



**DIE BAUFALLE: Die „überhöhte“ erste Rate** Viele Firmen versuchen, bereits für die Planung und den Erdaushub 40 % oder mehr der Gesamtsumme zu kassieren. Die Falle: Wenn die Firma zu diesem frühen Zeitpunkt pleitegeht, haben Sie ein Loch im Boden und eine wertlose Planungsmappe, aber schon fast die Hälfte Ihres Geldes verloren. Die erste Rate sollte niemals den tatsächlichen Wert der bis dahin erbrachten Leistung (Planung + Keller/Bodenplatte) massiv übersteigen. Bestehen Sie auf einem Plan, der den realen Bauwert widerspiegelt.

## Checkliste 19: Fristen & Verzug – Den Zeitplan absichern

Vage Zeitangaben sind eine der häufigsten Ursachen für massiven Stress und finanzielle Mehrbelastung (Doppelbelastung aus Miete und Kreditrate). Ein professioneller Bauvertrag braucht einen fixen Zeitrahmen. Nutzen Sie diese Liste, um die zeitliche Komponente Ihres Projekts wasserfest zu machen.

Status	Prüfpunkt (Termine & Fristen)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Verbindlicher Baubeginn:</b> Ist ein exaktes Datum fixiert?	
[ ]	<b>Garantierte Fertigstellung:</b> Ist ein festes Datum vereinbart?	
[ ]	<b>Bauzeit-Dauer:</b> Ist die Dauer (z. B. 8 Monate) definiert?	
[ ]	<b>Definition „Tage“:</b> Sind Werktage oder Kalendertage gemeint?	
[ ]	<b>Bauzeitenplan:</b> Ist ein detaillierter Plan Vertragsbestandteil?	
[ ]	<b>Vertragsstrafe:</b> Ist eine Summe pro Tag Verzug vereinbart?	
[ ]	<b>Deckelung:</b> Ist die Strafe (meist 5 % der Summe) begrenzt?	
[ ]	<b>Witterungsklausel:</b> Wann darf der Bau ruhen (z. B. unter -5°C)?	
[ ]	<b>Zwischenfristen:</b> Sind Meilensteine (z. B. Dach dicht) fixiert?	
[ ]	<b>Kündigungsrecht:</b> Gibt es Klauseln bei extremem Verzug?	
[ ]	<b>Eigenleistungen:</b> Wie viel Zeitpuffer ist für Sie eingeplant?	
[ ]	<b>Abnahmetermin:</b> Wie lange vorab muss dieser angekündigt werden?	
[ ]	<b>Dokumentenübergabe:</b> Frist für Statik/Energieausweis-Lieferung?	
[ ]	<b>Verzugsschaden:</b> Werden Hotel-/Lagerkosten bei Verzug übernommen?	

Status	Prüfpunkt (Termine & Fristen)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Schriftform:</b> Müssen alle Terminänderungen schriftlich erfolgen?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Doppelbelastungs-Reserve“** Planen Sie in Ihrer Finanzierung immer eine Reserve für mindestens 4 bis 6 Monate Doppelbelastung (Miete der alten Wohnung + volle Kreditrate) ein. Selbst mit der besten Verzugsstrafen-Klausel im Vertrag deckt diese Strafe oft nur einen Teil Ihrer tatsächlichen Mehrkosten. Ein Puffer nimmt Ihnen den psychologischen Druck, wenn der Estrich doch zwei Wochen länger trocknen muss als im Idealplan vorgesehen.



**DIE BAUFALLE: Die „ca.“-Angaben** Hüten Sie sich vor Formulierungen wie: „Der Bau beginnt ca. 4 Wochen nach Vorliegen der Baugenehmigung“ oder „Die Bauzeit beträgt ca. 6 Monate“. Die Falle: Das Wörtchen „ca.“ macht einen rechtlich wirksamen Verzug fast unmöglich. Verlangen Sie stattdessen: „Der Bau beginnt spätestens am [Datum]“ oder „Das Haus wird spätestens [Zahl] Monate nach Baubeginn bezugsfertig übergeben“. Nur ein fixes Datum oder eine genau definierte Frist setzt die Baufirma bei Überschreitung automatisch „in Verzug“.

## Checkliste 20: Eigenleistungen – Die Muskelhypothek prüfen

Eigenleistungen können die Baukosten senken und werden von Banken als Eigenkapital angerechnet. Doch jede Stunde auf der Baustelle fehlt Ihnen bei der Erholung, im Job oder bei der Familie. Nutzen Sie diese Liste für einen realistischen Check, bevor Sie Gewerke aus dem Bauvertrag streichen.

Status	Prüfpunkt (Selbsteinschätzung & Planung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Zeitbudget:</b> Haben Sie min. 15–20 Std./Woche Zeit (neben dem Job)?	
[ ]	<b>Fachkenntnis:</b> Beherrschen Sie das Gewerk (z. B. Fliesen legen)?	
[ ]	<b>Werkzeug:</b> Ist Profi-Werkzeug vorhanden oder muss es gemietet werden?	
[ ]	<b>Helfer:</b> Stehen Freunde/Familie verbindlich (nicht nur vage) bereit?	
[ ]	<b>Bauzeitplan:</b> Können Sie die Fristen des Bauunternehmers halten?	
[ ]	<b>Materialeinkauf:</b> Wissen Sie genau, welche Mengen benötigt werden?	
[ ]	<b>Versicherung:</b> Sind alle privaten Helfer bei der BG Bau angemeldet?	
[ ]	<b>Gewährleistung:</b> Ist Ihnen klar, dass Sie für eigene Fehler haften?	
[ ]	<b>Schnittstellen:</b> Wer übernimmt die Vorbereitung (z. B. Grundierung)?	
[ ]	<b>Abfall:</b> Wer entsorgt Schnittreste und Verpackungen der Eigenleistung?	
[ ]	<b>Gesundheit:</b> Sind Sie körperlich für die Belastung fit genug?	
[ ]	<b>Verpflegung:</b> Wer kümmert sich um Catering für die Helfer?	
[ ]	<b>Material-Logistik:</b> Wer nimmt Lieferungen an, wenn Sie im Job sind?	
[ ]	<b>Finanzierung:</b> Hat die Bank die Eigenleistung schriftlich anerkannt?	

Status	Prüfpunkt (Selbsteinschätzung & Planung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Rückfalloption:</b> Gibt es ein Budget, falls ein Profi übernehmen muss?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Kosten-Nutzen-Schere“** Konzentrieren Sie sich bei Eigenleistungen auf Gewerke mit hohem Lohnanteil und geringem Risiko, wie z. B.

Malerarbeiten, Bodenverlegung (Laminat/Vinyl) oder das Anlegen der Außenanlagen. Lassen Sie die Finger von allem, was die Gebäudehülle (Dach, Fensterabdichtung) oder die Technik (Elektro, Sanitär, Heizung) betrifft. Ein gesparter Tausender beim Selbermachen steht in keinem Verhältnis zu einem Wasserschaden, für den keine Versicherung aufkommt, weil die Fachunternehmer-Bescheinigung fehlt.



**DIE BAUFALLE: Die „Bauablauf-Verzögerung“** Das größte Risiko bei Eigenleistungen ist nicht die Qualität, sondern die Zeit. Die Falle: Wenn Sie die Fliesen in Eigenleistung verlegen und zwei Wochen länger brauchen als geplant, kann der Sanitärinstallateur die Waschbecken und WCs nicht montieren. Er muss die Baustelle verlassen und kommt erst Wochen später wieder, wenn er ein neues Zeitfenster hat. Die Folge: Ihr Einzug verzögert sich massiv, und der Generalunternehmer kann Ihnen die Kosten für den Stillstand in Rechnung stellen. Eigenleistung muss taktgenau wie ein Profi-Gewerk ablaufen!

Block 5

# Baustelleneinrichtung & Rohbau

– Die Struktur-Fallen



## Checkliste 21: Baustelleneinrichtung – Alles bereit für den Start?

Bevor der erste Stein gesetzt wird, muss die Logistik stimmen. Eine schlecht geplante Baustelleneinrichtung führt zu Verzögerungen, Sicherheitsrisiken und unnötigen Mehrkosten. Nutzen Sie diese Liste, um sicherzustellen, dass Ihre Baustelle „betriebsbereit“ ist.

Status	Prüfpunkt (Baustellen-Infrastruktur)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Zufahrt:</b> Ist der Weg für 40-Tonner befestigt und frei?	
[ ]	<b>Kranplatz:</b> Ist der Untergrund tragfähig und verdichtet?	
[ ]	<b>Bauzaun:</b> Ist die Baustelle gegen unbefugtes Betreten gesichert?	
[ ]	<b>Baustrom:</b> Ist der Verteilerkasten angeschlossen und geprüft?	
[ ]	<b>Bauwasser:</b> Ist das Standrohr gesetzt und frostgeschützt?	
[ ]	<b>Bau-WC:</b> Ist eine Kabine für die Handwerker vorhanden?	
[ ]	<b>Lagerflächen:</b> Platz für Steine, Holz und Dämmung markiert?	
[ ]	<b>Container:</b> Ist Platz für die Schuttmulde vorhanden?	
[ ]	<b>Sicherung:</b> Sind Gehwege und Nachbargrundstücke geschützt?	
[ ]	<b>Beleuchtung:</b> Ist die Baustelle bei Dämmerung ausreichend hell?	
[ ]	<b>Erste Hilfe:</b> Ist ein Verbandkasten vor Ort (Pflicht)?	
[ ]	<b>Baustellenschild:</b> Sind die Genehmigungen sichtbar angebracht?	
[ ]	<b>Halteverbotszone:</b> Müssen Parkplätze für Lieferungen gesperrt werden?	
[ ]	<b>Entwässerung:</b> Kann Regenwasser von der Baugrube abfließen?	

Status	Prüfpunkt (Baustellen-Infrastruktur)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Witterungsschutz:</b> Sind Abdeckplanen für offenes Material da?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Nachbarschafts-Pflege“** Die Baustelleneinrichtung ist der erste Eindruck, den Ihre neuen Nachbarn von Ihnen bekommen. Wenn die Baustraße den Gehweg blockiert oder der Kran über das Nachbarhaus schwenkt, ist Ärger vorprogrammiert. Mein Rat: Gehen Sie vor Baubeginn mit einer kleinen Aufmerksamkeit zu den direkten Nachbarn, kündigen Sie den Lärm an und hinterlassen Sie Ihre Handynummer. Ein gutes Verhältnis ist später Gold wert, wenn es z. B. um Grenzabstände oder die Abnahme von Zäunen geht.



**DIE BAUFALLE: Der „vergessene“ Baustrom-Verbrauch** Unterschätzen Sie niemals die Kosten für Baustrom. Die Falle: Wenn im Winter Bauaustrockner (Entfeuchter) oder elektrische Heizgeräte laufen, schnellt der Zählerstand in astronomische Höhen. Oft wird der Strom über den teureren Baustromtarif abgerechnet. Die Lösung: Prüfen Sie, ob Sie so früh wie möglich auf den regulären Hausanschluss-Tarif umstellen können und dokumentieren Sie wöchentlich den Zählerstand, um bei Fehlern der Baufirma sofort reagieren zu können.

## Checkliste 22: Vermessung & Absteckung – Sitzt das Haus richtig?

Bevor der Bagger die Baugrube aushebt, muss die Position des Hauses exakt festgelegt werden. Ein Fehler von nur wenigen Zentimetern kann dazu führen, dass Grenzabstände unterschritten werden – was im schlimmsten Fall einen Baustopp zur Folge hat.

Status	Prüfpunkt (Vermessung & Schnurgerüst)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Grobabsteckung:</b> Ist der Umriss für den Erdaushub markiert?	
[ ]	<b>Feinabsteckung:</b> Sind die exakten Achsen auf dem Schnurgerüst markiert?	
[ ]	<b>Höhenbezugspunkt:</b> Ist der "Meterriss" (Nullpunkt) festgelegt?	
[ ]	<b>Grenzsteine:</b> Sind alle Grenzsteine vorhanden und unbeschädigt?	
[ ]	<b>Abstandsflächen:</b> Werden die gesetzlichen Abstände eingehalten?	
[ ]	<b>Schnurgerüst:</b> Steht es stabil und außerhalb des Bagger-Bereichs?	
[ ]	<b>Vermessungsprotokoll:</b> Liegt die Bestätigung des Vermessers vor?	
[ ]	<b>Flucht:</b> Steht das Haus parallel zur Straße/Nachbarbebauung?	
[ ]	<b>Sockelhöhe:</b> Ist die Höhe des Erdgeschosses über dem Gelände korrekt?	
[ ]	<b>Überprüfung:</b> Wurden die Diagonalen zur Kontrolle nachgemessen?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „offizielle“ Vermesser** Sparen Sie nicht an der amtlichen Einmessung. In vielen Bundesländern ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI) Pflicht. Selbst wenn die Baufirma sagt „das machen wir mit“, sollten Sie auf ein amtliches Protokoll bestehen. Nur dieses schützt Sie rechtlich, falls ein Nachbar später behauptet, Sie hätten zu nah an seine Grenze gebaut.

DIE BAUFALLE: **Das „wandernde“ Schnurgerüst** Ein Schnurgerüst (die Holzkonstruktion mit den Schnüren, die die Hauskanten markieren) ist empfindlich. Die Falle: Während der Erdarbeiten fährt oft ein Bagger oder LKW gegen die Holzpfosten. Schon ein leichtes Verschieben verfälscht die gesamte Geometrie Ihres Hauses. Die Lösung: Bestehen Sie darauf, dass das Schnurgerüst nach den Erdarbeiten und vor dem Gießen der Bodenplatte noch einmal durch den Bauleiter oder Vermesser kontrolliert wird.



## Checkliste 23: Keller-Abdichtung – Schutz gegen Feuchtigkeit

Ein feuchter Keller ist der Albtraum jedes Hausbesitzers. Da die Abdichtung nach dem Verfüllen der Baugrube nicht mehr ohne Weiteres zugänglich ist, muss hier beim ersten Mal alles perfekt sitzen. Unterscheiden Sie genau zwischen Bodenfeuchte und drückendem Wasser.

Status	Prüfpunkt (Kellerbau & Abdichtung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Lastfall-Prüfung:</b> Entspricht die Abdichtung dem Bodengutachten?	
[ ]	<b>Material:</b> Weiße Wanne (WU-Beton) oder Schwarze Wanne (Bitumen)?	
[ ]	<b>Fugenbänder:</b> Sind alle Arbeitsfugen fachgerecht gesichert?	
[ ]	<b>Durchdringungen:</b> Sind alle Rohreinführungen wasserdicht?	
[ ]	<b>Perimeterdämmung:</b> Ist die Dämmung lückenlos verklebt?	
[ ]	<b>Drainage:</b> Falls nötig – ist sie fachgerecht verlegt und spülbar?	
[ ]	<b>Lichtschächte:</b> Sind diese druckwasserdicht mit dem Keller verbunden?	
[ ]	<b>Hohlkehle:</b> Ist am Übergang Bodenplatte/Wand eine Rundung vorhanden?	
[ ]	<b>Sauberkeitsschicht:</b> Wurde die Bodenplatte auf Folie/Magerbeton gegossen?	
[ ]	<b>Noppenbahn:</b> Schützt sie die Abdichtung vor dem Verfüllmaterial?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Vor-Verfüll-Abnahme“** Lassen Sie die Kellerabdichtung unbedingt von einem unabhängigen Sachverständigen abnehmen, bevor die Baugrube mit Erde verfüllt wird. Sobald der Bagger den Boden verfüllt hat, sieht man Risse in der Bitumenschicht oder schlampig verklebte Dämmplatten nicht mehr. Ein Beweisfoto ist gut, eine Abnahme vor Ort ist besser.

DIE BAUFALLE: **Die „Schwarze Wanne“ im Grundwasser** Die klassische Bitumenabdichtung („Schwarze Wanne“) ist bei zeitweise aufstauendem Sickerwasser oder hohem Grundwasserstand extrem fehleranfällig. Die Falle: Schon ein kleiner Riss durch unsachgemäßes Verfüllen der Baugrube führt zu Wassereintritt. Wenn Ihr Bodengutachten hohes Wasser anzeigt, bestehen Sie auf einer „Weißen Wanne“ aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton). Das ist teurer, aber deutlich sicherer.



## Checkliste 24: Rohbau-Qualität – Das Skelett Ihres Hauses

Der Rohbau ist die Basis für alle folgenden Gewerke. Wenn die Wände schief stehen oder die Maße nicht stimmen, bekommt später der Fliesenleger oder der Küchenbauer massive Probleme.

Kontrollieren Sie regelmäßig die Ausführung.

Status	Prüfpunkt (Mauerwerk & Betonbau)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Maßhaltigkeit:</b> Stimmen die Raummaße mit dem Plan überein?	
[ ]	<b>Lotrecht:</b> Stehen alle Wände exakt senkrecht?	
[ ]	<b>Lagerfugen:</b> Sind die Fugen gleichmäßig und vollflächig vermörtelt?	
[ ]	<b>Stürze:</b> Liegen die Fenster- und Türstürze tief genug auf?	
[ ]	<b>Ringanker:</b> Wurden die statisch notwendigen Ringbalken gegossen?	
[ ]	<b>Deckenaufleger:</b> Liegt die Filigran-Decke korrekt auf dem Mauerwerk?	
[ ]	<b>Überbindemaß:</b> Versetzen sich die Steine ausreichend zueinander?	
[ ]	<b>Sauberkeit:</b> Ist die Baustelle frei von Unrat und Restmörtel?	
[ ]	<b>Aussparungen:</b> Sind alle Schlitz für Rohre im Plan berücksichtigt?	
[ ]	<b>Feuchtigkeitsschutz:</b> Wird das Mauerwerk bei Regen oben abgedeckt?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Foto-Dokumentation“ der Schlitz** Fotografieren Sie jede Wand, in der Leitungen (Elektro oder Wasser) verlaufen, bevor diese verputzt wird. Legen

Sie beim Fotografieren einen Zollstock daneben. Das hilft Ihnen Jahre später, wenn Sie ein Bild aufhängen wollen und nicht mehr wissen, wo genau die Stromleitung in der Wand verläuft.

DIE BAUFALLE: **Das „Saugverhalten“ der Steine** Bei sehr heißem Wetter entziehen hochdämmende Ziegel dem Mörtel das Wasser zu schnell („Aufbrennen“). Die Falle: Der Mörtel bindet nicht richtig ab, und das Mauerwerk erreicht nicht die volle Stabilität. Achten Sie darauf, dass die Maurer die Steine bei Hitze leicht vornässen.



## Checkliste 25: Dachstuhl-Check – Stabilität von oben

Der Dachstuhl trägt nicht nur die Ziegel, sondern muss auch Wind- und Schneelasten standhalten. Da der Dachstuhl meist innerhalb weniger Tage gerichtet wird, müssen Sie hier schnell kontrollieren.

Status	Prüfpunkt (Zimmererarbeiten)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Holzqualität:</b> Ist das Holz trocken, rissfrei und ohne Schädlingsbefall?	
[ ]	<b>Verankerung:</b> Ist die Fußfette fest mit dem Ringanker verschraubt?	
[ ]	<b>Sparrenabstand:</b> Entspricht der Abstand der Statik?	
[ ]	<b>Dachüberstände:</b> Stimmen die Maße (Traufe und Ortgang)?	
[ ]	<b>Gauben/Dachfenster:</b> Sind die Wechsel (Aussparungen) korrekt platziert?	
[ ]	<b>Holzschutz:</b> Wurde konstruktiver oder chemischer Schutz angewandt?	
[ ]	<b>Sturmsicherung:</b> Sind Sparrenpfettenanker fachgerecht montiert?	
[ ]	<b>First:</b> Ist der Firstbalken waagrecht und stabil gelagert?	
[ ]	<b>Unterspannbahn:</b> Ist die Folie bereits aufgebracht und regendicht?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Das Richtfest nutzen** Das Richtfest ist nicht nur Tradition, sondern auch eine Gelegenheit. Es ist der Moment, in dem alle beteiligten Firmen (Rohbauer, Zimmerer, Dachdecker) zusammenkommen. Nutzen Sie die gute Stimmung, um die nächsten Schritte (Fenster und Dachdeckung) abzustimmen. Ein kleines Dankeschön an die Handwerker wirkt oft Wunder für die weitere Motivation.

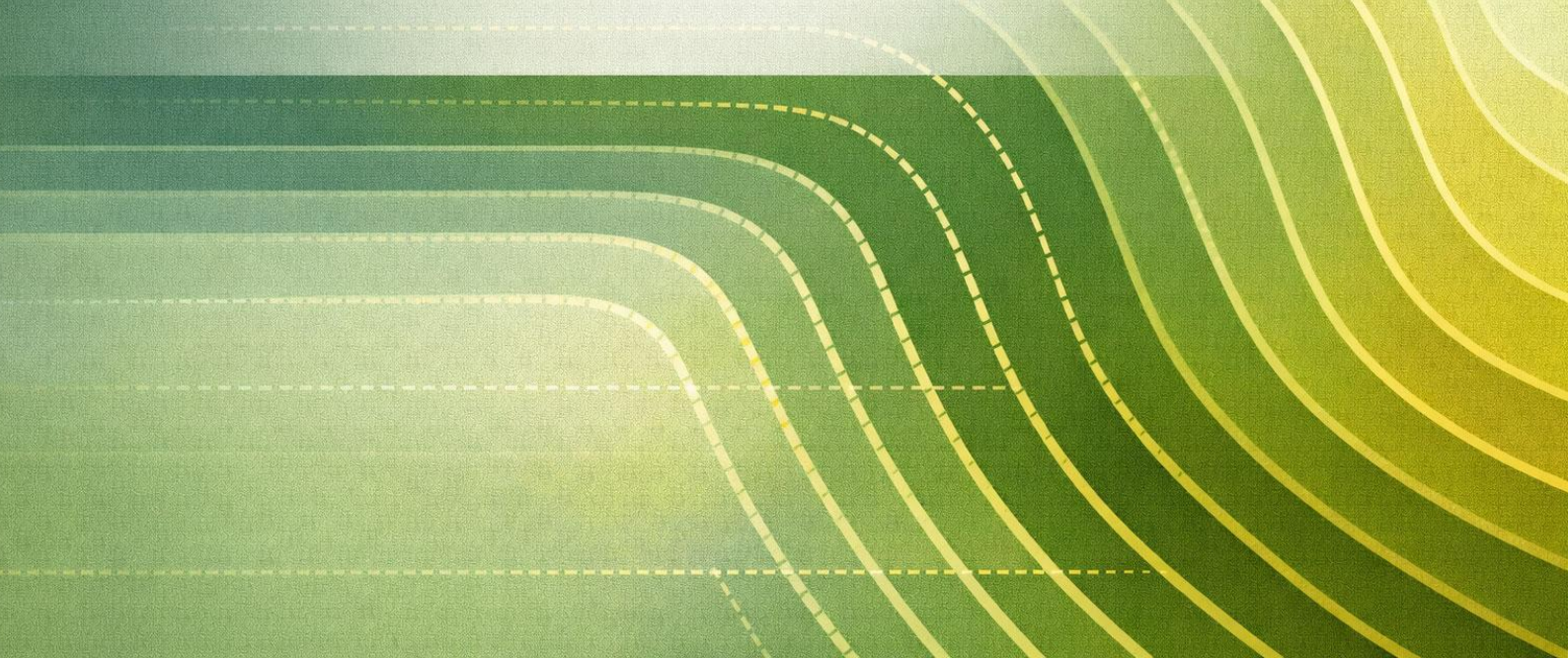
**DIE BAUFALLE: Das feuchte „Bauholz“** Oft wird Holz verbaut, das noch eine zu hohe Restfeuchte hat. Die Falle: Wenn der Dachstuhl später im geschlossenen Haus austrocknet, verzieht sich das Holz. Dies kann zu Rissen im späteren Innenausbau (Gipskartonplatten) führen. Bestehen Sie auf technologisch getrocknetem Konstruktionsvollholz (KVH).



Block 6

# Hülle & Dämmung

– Die Energie-Fallen



## Checkliste 26: Fenster-Bemusterung – Licht, Wärme & Schutz

Fenster sind die "Augen" des Hauses, aber technisch gesehen sind sie Schwachstellen in der gedämmten Hülle. Sie müssen Wärme halten, Lärm draußen lassen und Einbrechern standhalten. Nutzen Sie diese Liste für das Gespräch im Fensterstudio.

Status	Prüfpunkt (Fenster-Ausstattung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>U-Wert:</b> Erreicht das gesamte Fenster (Uw) min. 0,8 W/(m²K)?	
[ ]	<b>Verglasung:</b> 3-fach-Wärmeschutzglas als Standard gesetzt?	
[ ]	<b>Rahmenmaterial:</b> Kunststoff, Holz oder Holz-Alu (Pflegeaufwand)?	
[ ]	<b>Einbruchschutz:</b> Mindestens Widerstandsklasse RC2N gewählt?	
[ ]	<b>Schallschutz:</b> Spezielle Verglasung an Straßenseiten nötig?	
[ ]	<b>Warme Kante:</b> Sind die Randverbünde aus Kunststoff (statt Alu)?	
[ ]	<b>Rolläden/Raffstores:</b> Elektrisch betrieben und gedämmt?	
[ ]	<b>Insektenschutz:</b> Direkt in den Rolladenkasten integriert?	
[ ]	<b>Beschläge:</b> Sind Pilzkopfverriegelungen rundum vorhanden?	
[ ]	<b>Farbe:</b> Ist die Außenfarbe UV-beständig (Garantie)?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Warme Kante“** Achten Sie beim Fensterkauf nicht nur auf das Glas, sondern auf den Abstandhalter zwischen den Scheiben. Standard ist oft Aluminium, doch das leitet Kälte. Bestehen Sie auf einer sogenannten „Warmen Kante“ aus Kunststoff. Das verhindert Kondenswasser am Rand der Scheibe und beugt Schimmelbildung auf der Innenseite vor.

DIE BAUFALLE: **Die „RC2-Täuschung“** Oft wird mit „einbruchhemmenden Beschlägen“ geworben, aber das Fenster erfüllt nicht die offizielle Norm RC2. Die Falle: Ein echtes RC2-Fenster benötigt auch ein durchwurfhemmendes P4A-Sicherheitsglas. Ohne dieses Spezialglas nützt der beste Beschlag nichts, da der Einbrecher einfach die Scheibe einschlägt. Prüfen Sie, ob das Zertifikat für das gesamte Bauteil gilt.



## Checkliste 27: Montage-Check – Einbau nach RAL-Standard

Das beste Fenster nützt nichts, wenn es schlecht eingebaut wird. Die Anschlussfuge zwischen Fenster und Mauerwerk muss „innen dichter als außen“ sein. Kontrollieren Sie die Montage genau, bevor der Verputzer kommt.

Status	Prüfpunkt (Montage-Qualität)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>RAL-Montage:</b> Erfolgt der Einbau nach dem Stand der Technik?	
[ ]	<b>Innere Abdichtung:</b> Dampfdiffusionsdicht (z.B. mit Folie/Band)?	
[ ]	<b>Äußere Abdichtung:</b> Schlagregendicht und dampffoffen?	
[ ]	<b>Befestigung:</b> Genügend Maueranker/Schrauben (Abstände prüfen)?	
[ ]	<b>Fensterbänke:</b> Sind die Endkappen wasserdicht (Dehnungsausgleich)?	
[ ]	<b>Dämmung:</b> Ist der Hohlraum zwischen Rahmen und Wand voll ausgeschäumt?	
[ ]	<b>Sauberkeit:</b> Wurden die Rahmen vor dem Einbau gereinigt?	
[ ]	<b>Funktion:</b> Lassen sich alle Flügel leicht und ohne Schleifen öffnen?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „Kerzen-Test“** Wenn die Fenster eingebaut sind, aber der Innenausbau noch nicht begonnen hat, gehen Sie an einem windigen Tag durch das Haus.

Fahren Sie mit einer brennenden Kerze oder einem Feuerzeug an den Fensterfugen entlang. Flackert die Flamme? Dann ist die Abdichtung mangelhaft. Lassen Sie dies nachbessern, bevor die Folien eingeputzt werden.

**DIE BAUFALLE: Die „vergessene“ Entwässerung** Jedes Fensterprofil hat Entwässerungsschlitze nach außen. Die Falle: Wenn die Außenfensterbank zu hoch montiert wird oder das Dichtungsband diese Schlitze verdeckt, staut sich Wasser im Profil und läuft in die Wand oder das Parkett. Prüfen Sie nach der Montage, ob die Wasserlöcher im Rahmen frei und funktionsfähig sind.



## Checkliste 28: Dachdeckung & Rinnen – Schutz von oben

Die Dachdeckung schützt die Bausubstanz vor Witterung. Hier geht es um Materialwahl und die kritischen Übergänge zu Schornstein, Gauben und Rinnen.

Status	Prüfpunkt (Dach & Entwässerung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Ziegel-Wahl:</b> Tondachziegel oder Beton-Dachsteine (Langlebigkeit)?	
[ ]	<b>Sturmsicherung:</b> Sind genügend Ziegel mit Sturmklammern gesichert?	
[ ]	<b>Dachrinnen:</b> Gefälle vorhanden, damit Wasser abfließt?	
[ ]	<b>Anschlüsse:</b> Sind Kamin und Gauben mit Blei/Alu fachgerecht eingefasst?	
[ ]	<b>First:</b> Ist der First trocken verlegt (Lüftungselemente vorhanden)?	
[ ]	<b>Schneefang:</b> In schneereichen Gebieten an Verkehrswegen montiert?	
[ ]	<b>Dachausstieg:</b> Ist der Zugang für den Schornsteinfeger sicher?	
[ ]	<b>Standrohre:</b> Sind die Fallrohre unten stabil mit dem Kanal verbunden?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Farbechtheit“ der Ziegel** Beton-Dachsteine sind günstiger, können aber im Laufe der Jahrzehnte verblassen oder veralgeln. Tondachziegel hingegen sind durchgebacken und behalten ihre Farbe fast ewig. Wenn Ihr Budget es zulässt, wählen Sie eine engobierte Oberfläche – diese ist glatter, wodurch Schmutz und Moos schwerer anhaften können.



**DIE BAUFALLE: Das „Gefälle“ in der Rinne** Viele Handwerker montieren Dachrinnen „nach Augenmaß“. Die Falle: Wenn das Gefälle zum Fallrohr hin nicht ausreicht oder die Rinne gar ein Gegengefälle hat, bleibt Wasser stehen. Im Winter gefriert dieses, die Rinne wird schwer und kann sich verziehen oder abreißen. Prüfen Sie das Gefälle bei der ersten Gelegenheit mit einem Eimer Wasser oder bei Regen.

## Checkliste 29: Fassaden-Dämmung – Das Wärmeschutzkleid

Ob Wärmedämmverbundsystem (WDVS), vorgehängte Fassade oder zweischaliges Mauerwerk – die Dämmung bestimmt den Energieverbrauch der nächsten 40 Jahre. Hier geht es nicht nur um die Dicke der Platten, sondern um die saubere Ausführung der Details.

Status	Prüfpunkt (Fassadendämmung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Dämmmaterial:</b> EPS (Styropor), Mineralwolle oder Hanf?	
[ ]	<b>U-Wert Wand:</b> Wird der Zielwert (z.B. $U \leq 0,15 \text{ W / (m}^2\text{K)}$ ) erreicht?	
[ ]	<b>Brandschutz:</b> Sind Brandriegel (bei EPS) korrekt eingebaut?	
[ ]	<b>Dübelung:</b> Sind die Dämmplatten fachgerecht verdübelt?	
[ ]	<b>Gewebe:</b> Ist das Armierungsgewebe faltenfrei und überlappt?	
[ ]	<b>Putzsystem:</b> Mineralischer Putz oder Silikonharzputz?	
[ ]	<b>Sockel:</b> Ist eine spezielle spritzwasserfeste Dämmung verbaut?	
[ ]	<b>Fensteranschlüsse:</b> Sind Anputzleisten (APU-Leisten) vorhanden?	
[ ]	<b>Farbwahl:</b> Ist der Hellbezugswert (HBW) für die Dämmung geeignet?	
[ ]	<b>Dachanschluss:</b> Schließt die Dämmung lückenlos an das Dach an?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der Kampf gegen Veralgung** Viele gedämmte Fassaden setzen nach wenigen Jahren grauen oder grünen Algenbelag an. Das liegt daran, dass die dünne

Putzschicht nachts schnell auskühlt und Tauwasser bildet. Mein Rat: Wählen Sie einen mineralischen Edelputz mit einer etwas dickeren Armierungsschicht. Diese kann Wärme besser speichern, die Fassade trocknet schneller ab und Algen haben weniger Chancen – ganz ohne giftige Biozide im Anstrich.

DIE BAUFALLE: Die „Thermoskannen“-Lücke Achten Sie penibel darauf, dass zwischen den Dämmplatten keine Fugen von mehr als 2 mm entstehen. Die Falle: Werden Lücken einfach mit Putz zugeschmiert statt mit Dämmstreifen oder Schaum ausgefüllt, entstehen Wärmebrücken. Man sieht diese im Winter oft als dunkle Streifen auf der Fassade. Dort entweicht Wärme und im Inneren kann an diesen Stellen Schimmel entstehen.



## Checkliste 30: Luftdichtheit & Blower-Door – Die Lungenprüfung

Ein Haus kann noch so dick gedämmt sein – wenn es „zieht“, heizen Sie sprichwörtlich zum Fenster hinaus. Die Luftdichtheitsschicht (meist eine Folie im Dach und der Innenputz an den Wänden) muss absolut lückenlos sein.

Status	Prüfpunkt (Luftdichtheit)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Dampfbremse:</b> Ist die Folie im Dach lückenlos verklebt?	
[ ]	<b>Durchdringungen:</b> Sind Kabel und Rohre mit Manschetten abgedichtet?	
[ ]	<b>Fensteranschluss:</b> Sind die Klebebänder fest am Mauerwerk?	
[ ]	<b>Blower-Door-Test:</b> Ist der Test im Vertrag fest vereinbart?	
[ ]	<b>Zeitpunkt:</b> Findet der Test VOR dem Verkleiden der Wände statt?	
[ ]	<b>n50-Wert:</b> Wird der Grenzwert (z.B. 1,5 für Lüftungsanlage) erreicht?	
[ ]	<b>Bodeneinschubtreppe:</b> Ist das Modell luftdicht ausgeführt?	
[ ]	<b>Steckdosen:</b> Sind Winddicht-Dosen im Außenmauerwerk verbaut?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Testen, solange man noch rankommt** Bestehen Sie auf einen vorgezogenen Blower-Door-Test (B-Messung), sobald die Luftdichtheitsebene fertiggestellt, aber noch nicht durch Gipskartonplatten verdeckt ist. Nur jetzt können Leckagen (z.B. ein vergessenes Klebeband am Balken) mit einem Handgriff korrigiert werden. Nach dem Innenausbau ist eine Nachbesserung fast unmöglich.

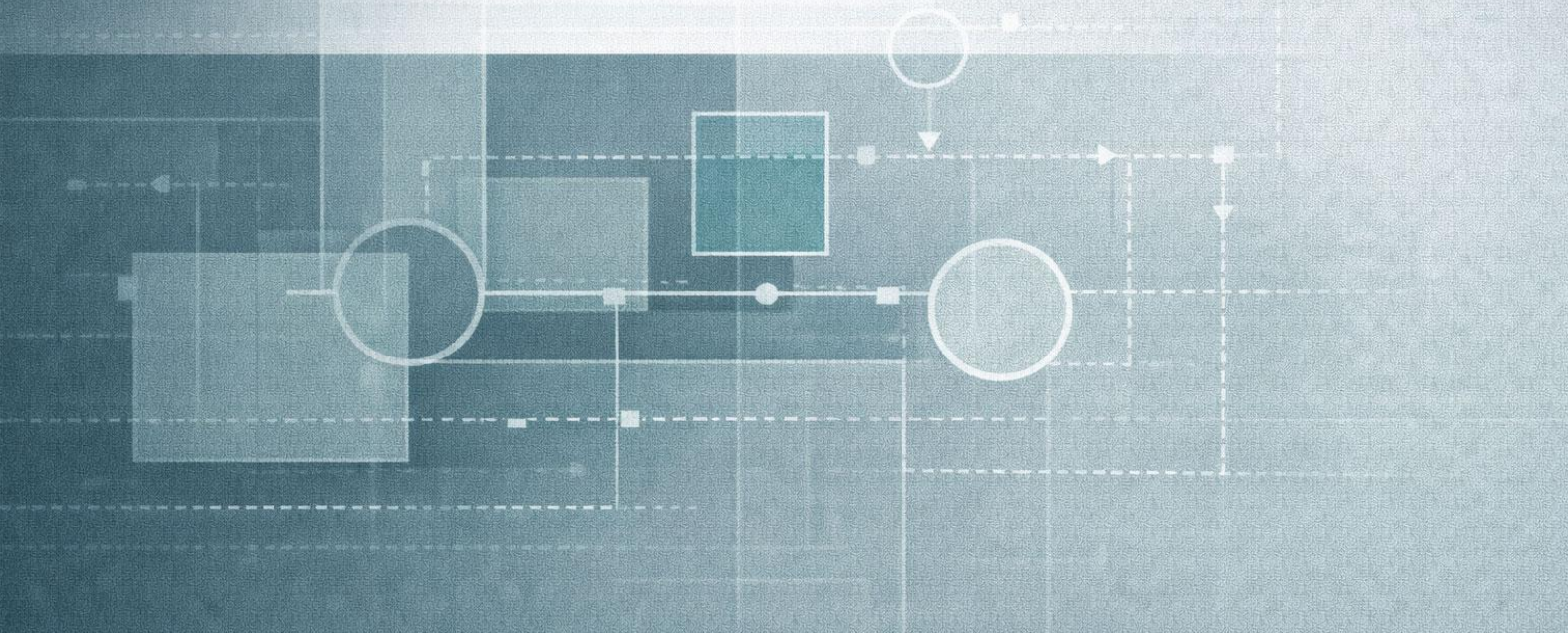
**DIE BAUFALLE: Das „Kabel-Loch“ im Dach** Elektriker ziehen oft nachträglich Kabel durch die bereits verklebte Dampfbremssfolie im Dachboden. Die Falle: Wird dieses Loch nicht mit einer speziellen Manschette oder Systemklebeband abgedichtet, strömt warme, feuchte Luft in die Dämmung. Dort kondensiert sie, macht die Dämmung nass und führt unbemerkt zu Fäulnis am Dachstuhl. Prüfen Sie nach jedem Handwerkerbesuch die Folien im Dach!



Block 7

# Anlagentechnik & Haustechnik

– Die Mobilitäts-Fallen



## Checkliste 31: Heizsystem & Wärmepumpe – Die Energiezentrale

In modernen Häusern ist die Wärmepumpe der Standard. Doch Wärmepumpe ist nicht gleich Wärmepumpe. Die Effizienz (COP-Wert) hängt massiv von der Planung der Wärmequelle und der Abstimmung auf das Haus ab. Nutzen Sie diese Liste, um die technischen Details mit Ihrem Heizungsbauer zu klären.

Status	Prüfpunkt (Heizungstechnik)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Systemwahl:</b> Luft-Wasser, Sole-Wasser (Erdwärme) oder Wasser-Wasser?	
[ ]	<b>Leistung (kW):</b> Wurde eine exakte Heizlastberechnung erstellt?	
[ ]	<b>Effizienz:</b> Jahresarbeitszahl (JAZ) von > 4,0 realistisch?	
[ ]	<b>Aufstellort:</b> Außen- oder Innenaufstellung der Wärmepumpe?	
[ ]	<b>Schallschutz:</b> Werden Abstände und Lärmschutzwerte eingehalten?	
[ ]	<b>Warmwasser:</b> Speichergröße passend für Personenanzahl?	
[ ]	<b>SG-Ready:</b> Kann die Heizung Überschussstrom der PV-Anlage nutzen?	
[ ]	<b>Kühlung:</b> Ist eine „active“ oder „passive cooling“ Funktion enthalten?	
[ ]	<b>Pufferspeicher:</b> Ist ein Speicher für das Heizwasser notwendig/geplant?	
[ ]	<b>Hybrid-Option:</b> Vorbereitung für weitere Energiequellen vorhanden?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Heizlastberechnung“ nach DIN 12831** Lassen Sie sich nicht mit Daumenwerten wie „50 Watt pro Quadratmeter“ abspeisen. Bestehen Sie auf einer raumweisen Heizlastberechnung nach DIN 12831. Nur so kann die Wärmepumpe exakt dimensioniert werden. Eine zu große Wärmepumpe taktet (geht ständig an und aus), was die Lebensdauer verkürzt und den Stromverbrauch in die Höhe treibt.

DIE BAUFALLE: **Der „lärmende“ Nachbar** Unterschätzen Sie niemals die Geräusentwicklung der Außeneinheit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Falle: Wenn das Gerät zu nah am Schlafzimmerfenster des Nachbarn oder in einer Mauerecke (Schallreflexion) steht, droht rechtlicher Ärger und ein Betriebsverbot in der Nacht. Prüfen Sie das Schallgutachten und wählen Sie einen Aufstellort, der die Hauptwindrichtung und Schallwege berücksichtigt.



## Checkliste 32: Fußbodenheizung & Kühlung – Behaglichkeit

Die Fußbodenheizung ist das ideale Gegenstück zur Wärmepumpe, da sie mit sehr niedrigen Vorlauftemperaturen arbeitet. Aber: Die Verlegeabstände entscheiden darüber, ob es überall gleichmäßig warm wird.

Status	Prüfpunkt (Flächenheizung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Verlegeabstand:</b> Enger (z.B. 10 cm) in Bad und Nordräumen?	
[ ]	<b>Einzelraumregelung:</b> Sind Thermostate in jedem Raum geplant?	
[ ]	<b>Verteilerkasten:</b> Zentral platziert und leicht zugänglich?	
[ ]	<b>Hydraulischer Abgleich:</b> Ist die Einregulierung vertraglich fixiert?	
[ ]	<b>Estrich-Zusatz:</b> Ist das Material auf die Heizung abgestimmt?	
[ ]	<b>Randdämmstreifen:</b> Sauberer Abschluss zur Wand (Schallschutz)?	
[ ]	<b>Kühlung:</b> Können die Rohre im Sommer auch zur Kühlung genutzt werden?	
[ ]	<b>Dämmung:</b> Ausreichende Isolierung unter den Heizrohren (gegen Keller)?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Barfuß-Zone“ im Bad** Lassen Sie im Badezimmer die Heizschleifen besonders eng verlegen (Abstand 5 cm) und führen Sie diese auch in den Bereich der begehbaren Dusche (falls technisch möglich). Nichts steigert das Komfortgefühl im Neubau mehr als ein wirklich warmer Boden im Bad, der nach dem Duschen schnell abtrocknet.



**DIE BAUFALLE: Der „vergessene“ hydraulische Abgleich** Viele Heizungsbauer sparen sich den zeitaufwendigen hydraulischen Abgleich. Die Falle: Die Räume, die nah an der Heizpumpe liegen, werden zu heiß, während entfernte Räume (z.B. im Dachgeschoss) nicht warm werden. Das führt dazu, dass Sie die Heizkurve insgesamt zu hoch einstellen müssen, was die Effizienz der Wärmepumpe ruiniert. Bestehen Sie auf einem schriftlichen Protokoll des Abgleichs als Teil der Abnahme.

## Checkliste 33: Lüftungsanlage & Raumluft – Gesundes Klima

Moderne Häuser sind luftdicht. Ohne mechanische Lüftung müssten Sie alle zwei Stunden stoßlüften, um Feuchtigkeit und CO<sub>2</sub> abzuführen. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) schützt die Bausubstanz vor Schimmel und hilft Allergikern.

Status	Prüfpunkt (Lüftungskonzept)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>System:</b> Zentrale Anlage oder dezentrale Pendellüfter?	
[ ]	<b>Wärmerückgewinnung:</b> Wirkungsgrad über 80 %?	
[ ]	<b>Filter:</b> F7-Pollenfilter für Allergiker eingeplant?	
[ ]	<b>Sommer-Bypass:</b> Automatische Nachtkühlung ohne Wärmetausch?	
[ ]	<b>Schalldämpfer:</b> Sind Telefoneschalldämpfer zwischen den Räumen verbaut?	
[ ]	<b>Reinigbarkeit:</b> Sind die Rohre (z.B. Sternverteilung) inspizierbar?	
[ ]	<b>Feuchtesensor:</b> Regelt die Anlage bei hoher Luftfeuchtigkeit hoch?	
[ ]	<b>Platzbedarf:</b> Wo steht das Lüftungsgerät (Geräusche beachten)?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Enthalpie-Tauscher“ Option** In modernen Häusern wird die Luft im Winter oft zu trocken (unter 30 % Luftfeuchtigkeit), da die Lüftung ständig Feuchtigkeit nach draußen transportiert. Wählen Sie ein Gerät mit Enthalpie-Wärmetauscher. Dieser gewinnt nicht nur Wärme, sondern auch einen Teil der Luftfeuchtigkeit zurück. Das schützt Ihre Schleimhäute und Ihre Echtholzböden vor Rissen.



**DIE BAUFALLE: Die „Dunstabzug-Kollision“** Wenn Sie eine Kaminofen und eine Lüftungsanlage sowie eine starke Dunstabzugshaube in der Küche haben, kann ein gefährlicher Unterdruck entstehen. Die Falle: Der Dunstabzug zieht Rauchgase aus dem Kamin in den Wohnraum. Die Lösung: Sie benötigen entweder einen speziellen Druckwächter oder einen Fensterkontaktschalter, der den Dunstabzug nur freigibt, wenn ein Fenster offen ist. Klären Sie das unbedingt mit dem Schornsteinfeger!

## Checkliste 34: Sanitär-Rohinstallation – Wasser & Abwasser

Bevor die Wände verputzt und der Estrich gegossen wird, müssen alle Wasserleitungen und Abwasserrohre exakt sitzen. Ein nachträgliches Verschieben eines WC-Abflusses um nur 10 cm ist später fast unmöglich. Nutzen Sie diese Liste für die Begehung mit dem Installateur.

Status	Prüfpunkt (Sanitär-Installation)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Positionen:</b> Stimmen alle Anschlüsse mit der Badplanung überein?	
[ ]	<b>Installationshöhe:</b> Sind WT-Anschlüsse und WCs auf Wunschhöhe?	
[ ]	<b>Schallschutz:</b> Sind alle Rohre vom Mauerwerk entkoppelt?	
[ ]	<b>Dämmung:</b> Sind Kalt- und Warmwasserrohre dick isoliert?	
[ ]	<b>Druckprüfung:</b> Wurde das System mit Luft/Wasser abgepresst?	
[ ]	<b>Unterputz-Armaturen:</b> Sind die Grundkörper fest montiert?	
[ ]	<b>Spülkasten:</b> Ist das Modell für das gewählte WC geeignet?	
[ ]	<b>Gartenanschluss:</b> Frostsichere Außenarmatur eingeplant?	
[ ]	<b>Zirkulationsleitung:</b> Schnell warmes Wasser an allen Zapfstellen?	
[ ]	<b>Abwasser-Gefälle:</b> Fließt alles ohne Stau ab (Gefälle prüfen)?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Wohlfühl-Höhe“ beim WC** Der Standard für die Oberkante des WC-Beckens liegt oft bei 40 cm. Viele Bauherren empfinden heute 42 oder 44 cm als deutlich angenehmer (ähnlich wie bei Stühlen). Mein Rat: Legen Sie die Höhe jetzt fest. Wenn die Vorwandelemente erst einmal verfließt sind, lässt sich die Höhe nur noch mit teuren Spezial-WCs korrigieren.

DIE BAUFALLE: **Das „rauschende“ Fallrohr** Achten Sie darauf, dass Abwasser-Fallrohre, die an Schlaf- oder Wohnräumen vorbeiführen, als „schalloptimierte SML-Rohre“ oder dickwandige Kunststoffrohre ausgeführt und zusätzlich gedämmt sind. Die Falle: Wenn hier Standard-HT-Rohre ohne Entkopplung verbaut werden, hören Sie jedes Mal, wenn im Obergeschoss die Spülung betätigt wird, ein lautes Rauschen in der Wand.



## Checkliste 35: Elektro-Feinplanung & Smart Home

In dieser Phase werden die Leerrohre gezogen und die Dosen gesetzt. Denken Sie nicht nur an heute, sondern an die Technik in 10 Jahren. Ein modernes Haus braucht ein starkes Nervensystem aus Datenkabeln.

Status	Prüfpunkt (Elektro & Daten)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Dosen-Check:</b> Sind alle Lichtschalter intuitiv platziert?	
[ ]	<b>Netzwerk (LAN):</b> In jedem Zimmer min. eine Doppeldose?	
[ ]	<b>WLAN-Access-Points:</b> Deckenanschlüsse für Router/AP geplant?	
[ ]	<b>E-Auto (Wallbox):</b> Starkstromkabel bis zur Garage/Stellplatz?	
[ ]	<b>Smart Home Zentrale:</b> Platz im Schaltschrank für Aktoren?	
[ ]	<b>Fensterkontakte:</b> Reed-Kontakte für Alarmanlage/Heizung?	
[ ]	<b>Außenbereich:</b> Steckdosen und Licht für Terrasse/Garten?	
[ ]	<b>Sprechanlage:</b> Video-Signal und Türöffner verkabelt?	
[ ]	<b>Zählerschrank:</b> Groß genug für PV-Nachrüstung/Smart Meter?	
[ ]	<b>Notstrom:</b> Vorbereitung für Ersatzstrom-Umschaltung?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „Alles-Aus“-Schalter** Lassen Sie sich an der Haustür einen „Zentral-Aus“-Taster installieren. Mit einem Klick beim Verlassen des Hauses werden alle

definierten Lichter und unnötigen Stromfresser (außer Kühlschrank/Heizung) ausgeschaltet. Das spart Strom und gibt ein sicheres Gefühl.

DIE BAUFALLE: **Das „Funk-Loch“ im Neubau** Verlassen Sie sich bei Smart-Home-Komponenten nicht ausschließlich auf Funk (WLAN/Zigbee). Die Falle: Massive Stahlbetondecken schirmen Funksignale extrem stark ab. Die Lösung: Ziehen Sie für kritische Komponenten (Taster, Präsenzmelder, Rollladenmotoren) grüne KNX-Kabel oder zumindest Leerrohre ein. Kabel ist immer zuverlässiger als Funk.



Block 8

# Innenausbau & Haustechnik

– Die Kosten-Fallen



## Checkliste 36: Innenputz & Trockenbau – Glatte Wände

Der Innenputz reguliert das Raumklima und bildet die Basis für Tapeten oder Anstriche. Im Dachgeschoss und bei Zwischenwänden kommt meist der Trockenbau zum Einsatz. Hier ist die Oberflächenqualität entscheidend für das spätere Endergebnis.

Status	Prüfpunkt (Putz & Wand)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Material:</b> Gipsputz (Wohnraum) oder Kalk-Zement (Feuchtraum)?	
[ ]	<b>Qualitätsstufe:</b> Q2 (Standard) oder Q3/Q4 (für Glattputz)?	
[ ]	<b>Eckschutzschienen:</b> Überall lotrecht und stabil montiert?	
[ ]	<b>Feuchträume:</b> Grüne Gipskartonplatten (GKBI) im Bad verbaut?	
[ ]	<b>Dampfbremse:</b> Folie im Dach luftdicht an den Putz angeschlossen?	
[ ]	<b>Installation:</b> Sind alle UP-Dosen bündig eingeputzt?	
[ ]	<b>Trocknung:</b> Wird regelmäßig stoßgelüftet (Vermeidung von Schimmel)?	
[ ]	<b>Risse:</b> Sind Gewebestreifen an Materialübergängen eingebaut?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Q3 ist das neue Q2** Wenn Sie planen, die Wände später nur zu streichen oder eine sehr feine Vliestapete zu nutzen, reicht die Standardqualität Q2 oft nicht aus. Unter Streiflicht sieht man jede Unebenheit. Bestehen Sie im Wohnbereich auf Qualitätsstufe Q3. Das kostet einen Aufpreis, erspart Ihnen aber späteren Ärger über sichtbare Spachtelstellen.

**DIE BAUFALLE: Die „zu dichte“ Bude** Nach dem Verputzen befinden sich hunderte Liter Wasser in Ihren Wänden. Die Falle: Wenn Sie jetzt nicht konsequent lüften oder Bautrockner aufstellen, schlägt sich die Feuchtigkeit an den Fensterlaibungen und im Dachstuhl nieder. Schimmelbildung im Neubau ist fast immer die Folge von mangelhafter Trocknung während der Putz- und Estrichphase.



## Checkliste 37: Estrich – Das Fundament für den Boden

Der Estrich umschließt die Fußbodenheizung und verteilt die Lasten. Er muss absolut eben sein und benötigt Wochen zum Trocknen, bevor der Bodenbelag verlegt werden darf.

Status	Prüfpunkt (Estricharbeiten)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Estrichart:</b> Anhydrit (Fließestrich) oder Zementestrich?	
[ ]	<b>Einbauhöhe:</b> Genug Platz für den gewählten Bodenbelag?	
[ ]	<b>Randdämmstreifen:</b> Lückenlos an allen Wänden und Stützen?	
[ ]	<b>Dehnungsfugen:</b> An Türen und bei großen Flächen (> 40 m <sup>2</sup> )?	
[ ]	<b>Aufheizprotokoll:</b> Wird das „Funktionsheizen“ dokumentiert?	
[ ]	<b>Ebenheit:</b> Entspricht die Fläche der DIN 18202 (Toleranzen)?	
[ ]	<b>CM-Messung:</b> Belegreife durch Fachmann schriftlich bestätigt?	
[ ]	<b>Sauberkeit:</b> Wurden die Heizrohre vor dem Gießen geschützt?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „Meterriss-Check“** Prüfen Sie vor dem Estrichgießen noch einmal den Meterriss (die Markierung an der Wand, die exakt 1,00 m über dem fertigen Fußboden sein soll). Wenn der Estrichleger zu hoch baut, passen Ihre Türen nicht mehr oder die Treppenstufe zum OG hat ein falsches Maß. Einmal gegossen, ist der Estrich kaum noch zu korrigieren.

**DIE BAUFALLE: Die „vergessene“ Fuge** im Belag Dehnungsfugen im Estrich (z. B. unter Türblättern) müssen zwingend in den Oberboden (Fliesen) übernommen werden. Die Falle: Wenn der Fliesenleger die Fliese einfach über eine Estrichfuge hinweg verlegt, wird die Fliese bei der ersten Heizperiode unweigerlich reißen. Achten Sie darauf, dass Fugenplan und Verlegeplan übereinstimmen.



## Checkliste 38: Innentüren & Treppen – Wege im Haus

Innentüren trennen Räume nicht nur optisch, sondern auch akustisch. Die Treppe ist oft das größte Möbelstück im Haus und muss sicher und bequem sein.

Status	Prüfpunkt (Türen & Treppe)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Türhöhe:</b> Standard (198 cm) oder moderne Überhöhe (211 cm)?	
[ ]	<b>Schallschutz:</b> Haben Türen zu Schlafräumen eine Röhrenspanplatte?	
[ ]	<b>Zargen:</b> Umfassungszargen oder flächenbündige Montage?	
[ ]	<b>Treppensteigung:</b> Bequemes Verhältnis (Schrittmaßformel)?	
[ ]	<b>Geländer:</b> Stabil, kindersicher (Stababstand < 12 cm)?	
[ ]	<b>Durchgangshöhe:</b> Kopfschläge an der Treppe ausgeschlossen?	
[ ]	<b>Licht:</b> Ist die Treppe ausreichend beleuchtet (Stufenspots)?	
[ ]	<b>Bodenanschluss:</b> Sauberer Übergang zwischen Belag und Zarge?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „2,11 m Entscheidung“** Planen Sie im Neubau unbedingt Innentüren mit einer Höhe von 2,11 m ein. Die Standardhöhe von 1,98 m wirkt in modernen Häusern mit hohen Decken oft gedrungen. Der Aufpreis ist moderat, aber das Raumgefühl verbessert sich massiv – zudem stoßen sich großgewachsene Gäste nicht mehr den Kopf.



**DIE BAUFALLE: Das „Schall-Leck“ unter der Tür** Moderne Lüftungsanlagen benötigen oft einen Türspalt von 1-2 cm unter dem Türblatt für das Überströmen der Luft. Die Falle: Dieser Spalt ist ein massives Schall-Leck. Sie hören im Schlafzimmer jedes Wort aus dem Flur. Die Lösung: Nutzen Sie spezielle schallgedämmte Überströmelemente in der Zarge oder Wand, damit die Tür unten dicht schließen kann (z. B. mit einer absenkbaren Bodendichtung).

## Checkliste 39: Fliesen & Bodenbeläge – Der Grund, auf dem Sie stehen

Bodenbeläge müssen viel aushalten: Straßenschuhe im Flur, Wasser im Bad und Toben im Kinderzimmer. Gleichzeitig beeinflussen sie massiv die Effizienz Ihrer Fußbodenheizung.

Status	Prüfpunkt (Bodenbeläge)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Materialwahl:</b> Parkett, Fliesen, Vinyl oder Teppich?	
[ ]	<b>Wärmeleitwiderstand:</b> Ist der Belag für die Fußbodenheizung optimiert?	
[ ]	<b>Rutschfestigkeit:</b> Mindestens R10 in Bad und Eingangsbereich?	
[ ]	<b>Verlegemuster:</b> Kreuzverband, wilder Verband oder Fischgrät?	
[ ]	<b>Fugenfarbe:</b> Passend zum Belag (nicht zu hell im Bodenbereich)?	
[ ]	<b>Sockelleisten:</b> Material, Höhe und Befestigungsart geklärt?	
[ ]	<b>Übergangsschienen:</b> Bündige Abschlüsse zwischen verschiedenen Räumen?	
[ ]	<b>Abriebklasse:</b> Hält die Fliese der Beanspruchung stand (Klasse 4-5)?	
[ ]	<b>Versiegelung:</b> Muss Naturstein oder Parkett nachgeölt werden?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Großformat-Fliesen & Fugen** Großformatige Fliesen (z. B. 60x120 cm) lassen Räume größer und ruhiger wirken, da der Fugenteil sinkt. Mein Rat: Achten Sie darauf, dass Ihr Fliesenleger das „Buttering-Floating-Verfahren“ anwendet. Dabei wird der Kleber sowohl auf den Boden als auch auf die Fliese aufgetragen. Nur so vermeiden Sie Hohlstellen unter den großen Platten, die später bei Belastung zu Rissen führen könnten.

**DIE BAUFALLE: Die „Aufbauhöhe“ unterschätzt** Parkett ist meist dicker (ca. 10–15 mm) als Fliesen (ca. 8–10 mm) oder Vinyl (ca. 2–5 mm). Die Falle: Wenn Sie im Wohnzimmer Parkett und im Flur Fliesen planen, entsteht an der Türschwelle eine Stolperkante. Die Lösung: Der Estrich muss in den betroffenen Räumen unterschiedlich hoch gegossen werden („Estrich-Absatz“). Klären Sie dies mit dem Bauleiter, bevor der Estrichmischer vorfährt!



## Checkliste 40: Maler- & Tapezierarbeiten – Farbe und Struktur

Nachdem der Putz getrocknet ist, folgt die optische Gestaltung. Hier können Sie durch Farbe und Struktur Akzente setzen oder Räume optisch weiten.

Status	Prüfpunkt (Wandgestaltung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Grundierung:</b> Wurde der Putz vor dem Streichen fachgerecht grundiert?	
[ ]	<b>Farbauswahl:</b> Silikatfarben (atmungsaktiv) oder Dispersionsfarben?	
[ ]	<b>Vliestapete:</b> Zur Überbrückung kleiner Setzrisse im Neubau?	
[ ]	<b>Decken:</b> Zuerst gestrichen, bevor die Wände dran sind?	
[ ]	<b>Ableben:</b> Sind Fenster, Böden und Steckdosen perfekt geschützt?	
[ ]	<b>Ecken &amp; Kanten:</b> Saubere Trennung bei Farbwechseln (Farbkante)?	
[ ]	<b>Feuchträume:</b> Spezielle schimmelresistente Farbe im Bad genutzt?	
[ ]	<b>Licht:</b> Kontrolle der Oberflächen bei Baustrahler-Licht (Streiflicht)?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Wartungsfuge“ aus Silikon** Die Fugen zwischen Wand und Boden (Sockelleiste) sowie in den Ecken des Bades sind sogenannte Wartungsfugen.

Besonders im Neubau „setzt“ sich das Haus in den ersten zwei Jahren. Mein Rat: Erwarten Sie nicht, dass Silikonfugen ewig halten. Planen Sie ein, dass diese nach ca. 24 Monaten einmalig nachgebessert werden müssen, wenn das Haus seine endgültige Ruheposition gefunden hat.

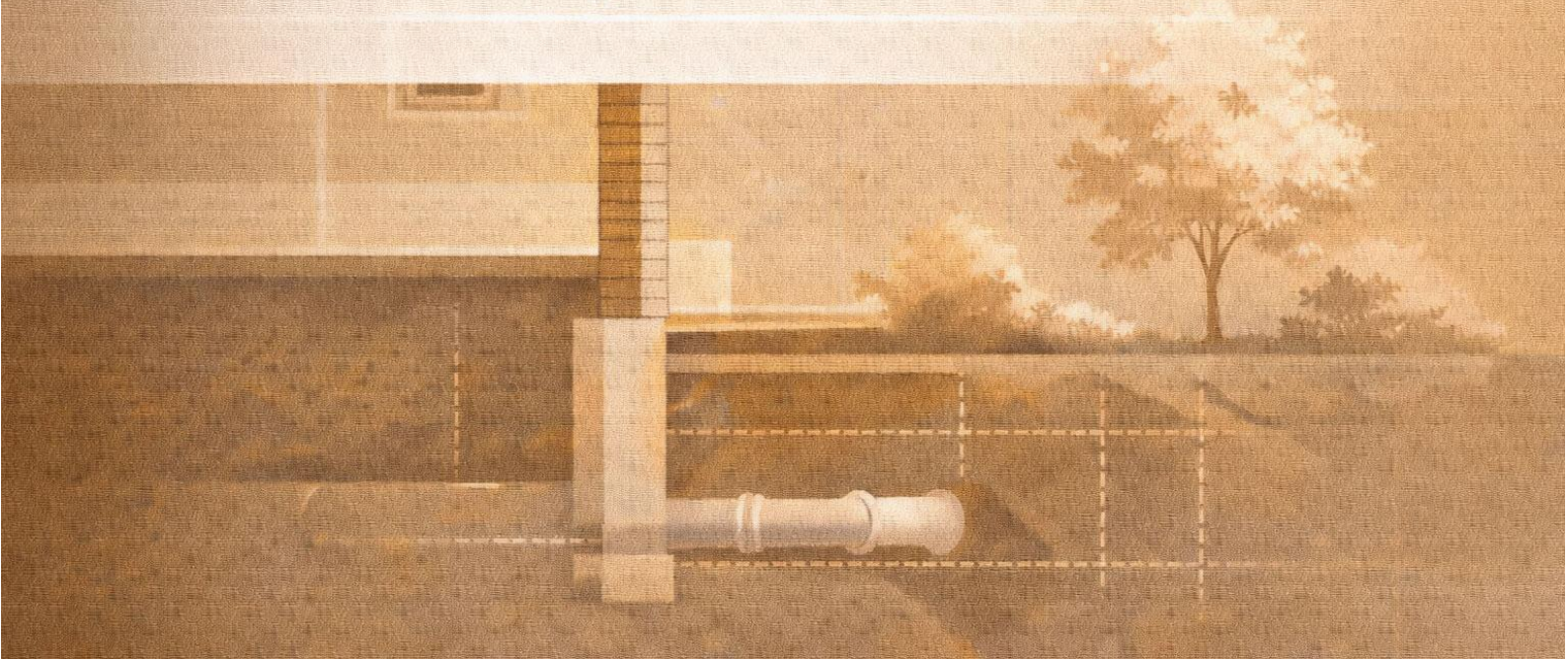


**DIE BAUFALLE: Dunkle Farben auf großen Flächen** Dunkle Trendfarben (Anthrazit, Dunkelblau) sehen im Katalog toll aus. Die Falle: Im echten Raum schlucken sie enorm viel Licht und lassen den Raum optisch schrumpfen. Zudem sieht man auf matten, dunklen Flächen jeden Fingerabdruck und jeden Kratzer („Schreibeffekt“). Testen Sie solche Farben immer erst auf einer großen Musterpappe bei unterschiedlichem Tageslicht, bevor Sie die ganze Wand streichen.

Block 9

# Keller & Außenanlagen

– Die Langzeit-Fallen



## Checkliste 41: Entwässerungsplan – Wohin mit dem Regen?

In vielen Neubaugebieten ist die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation verboten oder teuer. Sie müssen entscheiden, wie das Wasser auf Ihrem Grundstück verbleibt, ohne das Fundament zu gefährden.

Status	Prüfpunkt (Entwässerung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Einleitverbot:</b> Ist der Anschluss an den Regenwasserkanal erlaubt?	
[ ]	<b>Bodenprüfung:</b> Ist der Boden versickerungsfähig (Gutachten)?	
[ ]	<b>Rigole/Schacht:</b> Platz für unterirdische Versickerung vorhanden?	
[ ]	<b>Notüberlauf:</b> Wohin fließt das Wasser bei Jahrhundertregen?	
[ ]	<b>Zisterne:</b> Nutzung von Regenwasser für Garten/WC geplant?	
[ ]	<b>Gefälle:</b> Führen alle Wege vom Haus weg (min. 2 %)?	
[ ]	<b>Dachrinnen:</b> Sind alle Fallrohre korrekt an den Sammler geführt?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Versickerungs-Prüfung“** Prüfen Sie vorab, ob Sie eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung benötigen. Wenn Ihr Boden lehmig ist (geringe Durchlässigkeit), benötigen Sie deutlich größere Versickerungsflächen oder Mulden, was Ihren Gartenplan massiv beeinflussen kann.



**DIE BAUFALLE: Die „Hebe-Pflicht“** Liegt Ihre Versickerung oder Ihr Kanalanschluss höher als Ihre Kellerräume (Rückstauenebene)? Die Falle: Ohne eine Rückstauklappe oder eine Hebeanlage drückt bei Starkregen das Wasser der gesamten Straße in Ihren Keller. Ein Schaden, der oft nicht von der Elementarversicherung gedeckt ist, wenn die Sicherung fehlte.

## Checkliste 42: Garagen- & Carport-Planung – Mehr als ein Parkplatz

Die Garage ist heute oft Technikzentrale, Werkstatt und Ladestation in einem. Planen Sie die Maße großzügig, da Autos tendenziell breiter werden.

Status	Prüfpunkt (Garage/Carport)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Durchfahrtshöhe:</b> Passt das Familienauto inkl. Dachbox durch?	
[ ]	<b>Innenmaße:</b> Genug Platz zum Aussteigen auf beiden Seiten?	
[ ]	<b>Fundament:</b> Punktfundamente (Carport) oder Bodenplatte (Garage)?	
[ ]	<b>E-Ladestation:</b> Wallbox-Anschluss (5-adrig) vorbereitet?	
[ ]	<b>Nebentür:</b> Direkter Zugang zum Garten oder Haus geplant?	
[ ]	<b>Belüftung:</b> Schutz vor Schimmel bei nassen Autos (Querlüftung)?	
[ ]	<b>Stauraum:</b> Platz für Reifen, Fahrräder und Werkbank vorhanden?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „6-Meter-Regel“** Planen Sie eine Garage nach Möglichkeit mindestens 6,00 m lang. Die Standardlänge von 5,50 m wird bei modernen SUVs oder Kombis mit Anhängerkupplung extrem knapp, wenn man vor dem Auto noch ein Fahrrad vorbeischieben oder an den Kofferraum möchte.



**DIE BAUFALLE: Die „ebenerdige“ Garage** Viele Bauherren wünschen sich einen komplett schwellenlosen Übergang von der Einfahrt in die Garage. Die Falle: Wenn das Gefälle der Einfahrt auch nur minimal zum Garagentor hin neigt, läuft bei Starkregen oder Schneeschmelze das Wasser direkt unter dem Tor hindurch in die Garage. Die Lösung: Planen Sie eine kleine „Staukante“ von ca. 1 bis 2 cm oder – noch besser – eine Entwässerungsrinne direkt vor dem Garagentor ein, die das Oberflächenwasser sicher abführt.

## Checkliste 43: Grenzbebauung – Frieden mit dem Nachbarn

Streit am Bau entzündet sich meist an der Grundstücksgrenze. Die Landesbauordnungen (LBO) der Bundesländer regeln exakt, wie nah Sie mit Garagen, Sichtschutzwänden oder Hecken an den Nachbarn heran dürfen. Fehler hier können teure Rückbauverpflichtungen nach sich ziehen.

Status	Prüfpunkt (Rechtliche Abstände)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Abstandsflächen:</b> Werden die gesetzlichen $\$H\$\text{-Werte}$ gewahrt?	
[ ]	<b>Grenzprivileg:</b> Erfüllt die Garage die Kriterien (z. B. Wandhöhe $\leq 3,00\text{ m}$ )?	
[ ]	<b>Sichtschutz:</b> Ist die geplante Mauer/Zaunhöhe ortsüblich?	
[ ]	<b>Heckenabstand:</b> Wird der Grenzabstand beim Pflanzen gewahrt?	
[ ]	<b>Überhang:</b> Ragen Fundamente oder Dachrinnen zum Nachbarn rüber?	
[ ]	<b>Einfriedung:</b> Ist geklärt, wer für den Zaun zuständig ist?	
[ ]	<b>Baugenehmigung:</b> Ist für Nebenanlagen ein Bauantrag nötig?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Das „Gartenzaun-Gespräch“** Informieren Sie sich vorab im Nachbarrechtsgesetz Ihres Bundeslandes über die sogenannte „Einfriedungspflicht“. In vielen Regionen gilt das Prinzip der „Rechtsschließung“: Wer von der Straße aus gesehen rechts wohnt, muss den Zaun zum Nachbarn auf eigene Kosten errichten. Sprechen Sie aber in jedem Fall vorab mit Ihrem Nachbarn. Ein gemeinsam gewählter Zaun, dessen Kosten man sich teilt, ist oft die günstigste und friedlichste Lösung.

**DIE BAUFALLE: Die „9-Meter-Summe“** Die meisten Landesbauordnungen erlauben Garagen oder Nebengebäude ohne eigenen Grenzabstand (direkt auf der Grenze). Die Falle: Diese Privilegierung ist oft auf eine Gesamtlänge von 9 Metern pro Grenze und 15 Metern für alle Grundstücksgrenzen zusammen begrenzt. Wenn Sie erst die Garage mit 9 Metern bauen und später an einer anderen Ecke noch ein Gartenhaus an die Grenze setzen, kann das Amt den Abriss fordern, da die Privilegierung aufgebraucht ist. Prüfen Sie die Gesamtsumme Ihrer Grenzbebauung!



## Checkliste 44: Außenanlagen-Budget – Die Kostenfalle Garten

Die Außenanlagen werden in der Finanzierung oft nur mit einer viel zu niedrigen Pauschale bedacht. In der Realität kosten ordentliche Wege, Zäune und die professionelle Gestaltung oft 10 % bis 15 % der Bausumme.

Status	Prüfpunkt (Kostenplanung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Erdaushub:</b> Ist das Abfahren von überschüssigem Boden eingepreist?	
[ ]	<b>Pflaster:</b> Quadratmeterpreis inkl. Tragschicht und Unterbau?	
[ ]	<b>Zaunanlage:</b> Meterpreis für Zaun inkl. Pforte und Torantrieb?	
[ ]	<b>Stützmauern:</b> L-Steine oder Gabionen bei Hanglage kalkuliert?	
[ ]	<b>Bepflanzung:</b> Budget für Hecken, Bäume und Rasen (Rollrasen?)?	
[ ]	<b>Terrasse:</b> Materialkosten für Holz, WPC oder Keramikplatten?	
[ ]	<b>Puffer:</b> Sind 15 % Reserve für Unvorhergesehenes vorhanden?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Grobschotter-Option“** Wenn das Geld am Ende des Baus knapp wird: Lassen Sie nur die Tragschichten für Wege und Einfahrt professionell verdichten und schottern. Das Haus ist so sauber erreichbar. Die teuren Pflastersteine können Sie auch 1–2 Jahre später verlegen, wenn sich das Budget erholt hat. Wichtig ist nur, dass der Unterbau bereits fachgerecht erstellt wurde.

**DIE BAUFALLE: Die unterschätzten Deponiekosten** Viele Bauherren glauben, sie könnten den Erdaushub einfach auf dem Grundstück verteilen. Die Falle: Wenn Sie 200 Boden ausheben (z. B. für Keller oder Pool), ergibt das einen riesigen Berg, der das Geländeniveau unzulässig anhebt. Die Abfuhr und Deponierung von „belastetem“ Boden (selbst wenn es nur natürlicher Lehm ist) kostet heute kleine Vermögen. Kalkulieren Sie hierfür einen mittleren vierstelligen Betrag extra ein!



## Checkliste 45: Garten-Elektrik – Strom im Grünen

Nachträglich Kabel durch eine bereits gepflasterte Einfahrt oder einen angelegten Rasen zu ziehen, ist teuer und zerstört die Optik. Denken Sie jetzt an die Anschlüsse für die moderne Gartentechnik.

Status	Prüfpunkt (Außen-Elektrik)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Mähroboter:</b> Steckdose für die Ladestation am Rasenrand?	
[ ]	<b>Beleuchtung:</b> Erdkabel für Wegeleuchten und Baum-Spots?	
[ ]	<b>Pool/Teich:</b> Starkstrom oder Dauerstrom für die Pumpe vorhanden?	
[ ]	<b>Terrasse:</b> Ausreichend Außensteckdosen für Elektrogrill & Co.?	
[ ]	<b>WLAN:</b> Reicht das Signal bis in den Garten (Outdoor-AP)?	
[ ]	<b>Sicherheit:</b> Sind die Außenkreise im Haus separat absicherbar?	
[ ]	<b>Schalter:</b> Lassen sich die Gartenlichter von innen steuern?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Das Leerrohr-Zentrum** Lassen Sie im Hausanschlussraum ein großes Leerrohr-Bündel (mind. 3–4 Rohre) nach draußen führen. Selbst wenn Sie heute noch keinen Pool oder kein elektrisches Tor haben: Ein leeres Rohr ist die günstigste Versicherung gegen spätere Erdarbeiten. Beschriften Sie die Rohre im Keller direkt, damit Sie in fünf Jahren noch wissen, welches Rohr in welche Himmelsrichtung führt.

**DIE BAUFALLE: Die „Feuchtraum-Steckdose“** Billige Außensteckdosen oder unsachgemäß verlegte Erdkabel korrodieren oft innerhalb weniger Jahre. Die Falle: Ein Kriechstrom in der nassen Gartensteckdose löst den FI-Schutzschalter aus – und plötzlich ist im ganzen Haus der Strom weg, inklusive Kühlschrank, Gefriertruhe und Heizung. Die Lösung: Lassen Sie Gartenstromkreise über einen eigenen, separaten FI-Schalter absichern, damit ein Kurzschluss im Garten nicht Ihr ganzes Haus lahmlegt.



Block 10

# Bauabnahme & Mängel

– Die Endphase-Fallen



## Checkliste 46: Vorabnahme-Begehung – Mängel finden ohne Zeitdruck

Gehen Sie ca. zwei Wochen vor dem offiziellen Abnahmetermin mit einem Sachverständigen durch das Haus. Jetzt haben die Handwerker noch Zeit, kleine Kratzer oder fehlende Fugen zu korrigieren, ohne dass Ihr Einzugstermin gefährdet ist.

Status	Prüfpunkt (Vorbegehung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Oberflächen:</b> Kratzer in Fenstern oder Macken im Parkett?	
[ ]	<b>Türen:</b> Schließen alle Türen leichtgängig und dicht?	
[ ]	<b>Sanitär:</b> Fließt Wasser überall ab? Sind die Silikonfugen sauber?	
[ ]	<b>Elektro:</b> Funktionieren alle Steckdosen und Lichtauslässe?	
[ ]	<b>Heizung:</b> Werden alle Räume gemäß Thermostat warm?	
[ ]	<b>Keller:</b> Sind die Wände trocken (Feuchtigkeitsmessung)?	
[ ]	<b>Dachboden:</b> Anzeichen von Undichtigkeiten oder Kondensat?	
[ ]	<b>Lüftung:</b> Sind die Auslässe sauber und die Anlage leise?	
[ ]	<b>Außen:</b> Ist der Putz ohne Risse und die Fassade sauber?	
[ ]	<b>Vollständigkeit:</b> Sind alle vereinbarten Leistungen erbracht?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „Klebezettel-Check“** Nehmen Sie eine Rolle buntes Malerkrepp mit. Kleben Sie an jede Stelle, die einen optischen Mangel aufweist (z. B. eine kleine Riefe im Putz), einen kleinen Zettel. Fotografieren Sie den Mangel groß und einmal im Kontext des Raumes. Das hilft den Handwerkern, die Stellen ohne langes Suchen zu finden und abzuarbeiten, bevor die offizielle Abnahme stattfindet.

DIE BAUFALLE: Die „**konkludente**“ **Abnahme** Vermeiden Sie es, das Haus zu beziehen oder Ihre Möbel hineinzustellen, bevor die förmliche Abnahme stattgefunden hat. Die Falle: Nach dem Gesetz kann ein Einzug als „stillschweigende Abnahme“ gewertet werden. Damit akzeptieren Sie das Haus als im Wesentlichen mängelfrei – und wenn Sie dann einen Kratzer finden, wird die Baufirma behaupten, der sei beim Umzug durch Sie entstanden.



## Checkliste 47: Endabnahme-Protokoll – Die rechtliche Dokumentation

Mit der Abnahme beginnt die 5-jährige Gewährleistungsfrist, die Gefahr für das Gebäude geht auf Sie über und die Schlussrate wird fällig.

Status	Prüfpunkt (Rechtssichere Abnahme)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Protokoll:</b> Wird jedes Detail schriftlich festgehalten?	
[ ]	<b>Restmängel:</b> Sind alle noch offenen Punkte mit Frist gelistet?	
[ ]	<b>Einbehalt:</b> Wurde eine Summe für ausstehende Mängel fixiert?	
[ ]	<b>Schlüssel:</b> Sind alle Schlüssel (Haustür, Fenster, Post) da?	
[ ]	<b>Zählerstände:</b> Strom, Wasser und Wärme gemeinsam notiert?	
[ ]	<b>Dokumentation:</b> Übergabe aller Anleitungen und Garantiekarten?	
[ ]	<b>Versicherung:</b> Ist die Wohngebäudeversicherung informiert?	
[ ]	<b>Unterschrift:</b> Haben beide Parteien das Protokoll unterzeichnet?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Das „Druckmittel“ Schlussrate** Zahlen Sie die Schlussrate erst, wenn die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel wirklich beseitigt sind. Sie haben das Recht, etwa das Doppelte der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten von der Rechnung einzubehalten, bis der Fehler behoben ist. Das sichert Ihnen die nötige Aufmerksamkeit der Baufirma für die Restarbeiten.

**DIE BAUFALLE: Die „vorbehaltlose“ Unterschrift** Unterschreiben Sie niemals ein Abnahmeprotokoll, in dem steht „Das Werk wird als mängelfrei abgenommen“, wenn Ihnen noch Mängel bekannt sind. Die Falle: Wenn Sie bekannte Mängel nicht ausdrücklich im Protokoll vermerken, verlieren Sie Ihre Rechte auf kostenlose Nachbesserung für diese Punkte sowie etwaige vereinbarte Vertragsstrafen.



## Checkliste 48: Unterlagen-Check – Die Haus-Akte

Ein Haus besteht nicht nur aus Steinen, sondern auch aus Papier. Für den späteren Wiederverkauf, die Versicherung oder bei Mängeln benötigen Sie eine lückenlose Dokumentation.

Status	Prüfpunkt (Dokumentenübergabe)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Statik:</b> Vollständige Standsicherheitsnachweise vorhanden?	
[ ]	<b>Energieausweis:</b> Aktuelles Dokument (Bedarfsausweis) übergeben?	
[ ]	<b>Blower-Door:</b> Prüfbericht über die Luftdichtheit vorhanden?	
[ ]	<b>Gutachten:</b> Bodengutachten und Vermessungsprotokolle?	
[ ]	<b>Garantiescheine:</b> Für Heizung, Fenster, Elektrogeräte etc.?	
[ ]	<b>Unternehmererklärungen:</b> Nachweise für die Bauaufsicht/KfW?	
[ ]	<b>Revisionspläne:</b> Elektro-, Wasser- und Heizungsverläufe?	
[ ]	<b>Wartungshefte:</b> Dokumentation für technische Anlagen?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Digitale Haus-Akte** Scannen Sie alle Dokumente sofort ein und speichern Sie diese in einer Cloud oder auf einem externen Datenträger. Papier verblasst oder geht bei einem Wasserschaden verloren. Eine digitale Kopie der Revisionspläne (wo liegen die Leitungen?) ist Gold wert, wenn Sie in zehn Jahren eine Wand durchbrechen wollen.

**DIE BAUFALLE: Die fehlende „Fachunternehmererklärung“** Für viele Förderungen (z. B. KfW) oder zur Vorlage beim Bauamt benötigen Sie Bestätigungen der Handwerker, dass die Arbeiten vorschriftsmäßig ausgeführt wurden. Die Falle: Rennt man diesen Papieren erst Monate nach der Abnahme hinterher, sind Firmen oft schwer erreichbar oder verlangen zusätzliche Gebühren. Bestehen Sie auf die Übergabe aller Erklärungen spätestens bei der Schlussabnahme.



## Checkliste 49: Einzugs-Logistik – Endlich ankommen

Ein Umzug ins Eigenheim ist logistisch anspruchsvoll. Da oft noch Restarbeiten laufen oder die Außenanlagen fehlen, ist eine gute Vorbereitung entscheidend.

Status	Prüfpunkt (Umzug & Anmeldung)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Umzugsunternehmen:</b> Rechtzeitig gebucht oder Helfer fixiert?	
[ ]	<b>Halteverbotszone:</b> Offizielle Genehmigung für den LKW beantragt?	
[ ]	<b>Adressänderung:</b> Post-Nachsendeauftrag für 12 Monate gestellt?	
[ ]	<b>Meldewesen:</b> Termin beim Einwohnermeldeamt reserviert?	
[ ]	<b>Internet/Telefon:</b> Schaltungstermin zum Einzugstag bestätigt?	
[ ]	<b>Müllabfuhr:</b> Abfalltonnen bei der Kommune bestellt?	
[ ]	<b>Reinigung:</b> Finaler „Baufeinreinigung“ vor dem Einzug erfolgt?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Die „Erste-Nacht-Box“** Packen Sie einen Koffer oder eine Box mit den absoluten Essentials: Toilettenpapier, Bettwäsche, Kaffeemaschine, Grundwerkzeug, Ladekabel und wichtige Medikamente. Im Chaos der Umzugskisten erspart Ihnen das stundenlanges Suchen in der ersten Nacht im neuen Haus.



**DIE BAUFALLE: Baustaub in der Lüftung** Lassen Sie die Wohnraumlüftung während der letzten Innenausbau-Tage (Bohren, Schleifen) niemals laufen. Die Falle: Der feine Baustaub setzt sich tief in den Filtern und Rohren fest. Schalten Sie die Anlage erst nach der finalen Baufeinreinigung und mit frischen Filtern ein, um Ihre Gesundheit und das System zu schonen.

## Checkliste 50: Gewährleistungs-Management – Die 5-Jahres-Frist

Nach dem Einzug beginnt die Zeit der Gewährleistung (meist 5 Jahre nach BGB). In dieser Zeit muss der Bauunternehmer Mängel kostenlos beheben, sofern sie nicht durch Abnutzung entstanden sind.

Status	Prüfpunkt (Wartung & Fristen)	Eigene Notizen / Rückfragen
[ ]	<b>Fristen-Kalender:</b> Termin für „4,5-Jahre-Check“ im Kalender?	
[ ]	<b>Wartungsverträge:</b> Heizung und Lüftung vertraglich gesichert?	
[ ]	<b>Haus-Begehung:</b> Jährlicher Check von Dach, Keller und Fassade?	
[ ]	<b>Mängel-Tagebuch:</b> Neue Risse oder Defekte sofort dokumentieren?	
[ ]	<b>Rauchmelder:</b> Jährliche Funktionsprüfung durchgeführt?	
[ ]	<b>Silikonfugen:</b> Prüfung der Wartungsfugen auf Dichtigkeit?	



**BAUREDAKTEURS-TIPP: Der „4,5-Jahre-Checkup“** Setzen Sie sich eine Erinnerung für einen Termin ca. 6 Monate vor Ablauf der Gewährleistungsfrist. Gehen Sie dann noch einmal mit einem Bausachverständigen durch das Haus. Finden Sie jetzt noch Mängel (z. B. feuchte Stellen oder Setzrisse), können Sie diese noch innerhalb der Verjährungsfrist rügen. Ein Gutachter kostet hier weit weniger als die spätere Sanierung aus eigener Tasche.



**DIE BAUFALLE: Fehlende Wartung = Garantieverlust** Viele Herstellergarantien (z. B. für Wärmepumpen) setzen eine jährliche Fachwartung voraus. Die Falle: Fällt die Anlage im vierten Jahr aus und Sie können keine Wartungsprotokolle vorlegen, lehnt die Baufirma die Gewährleistung wegen mangelnder Pflege ab. Führen Sie ein lückenloses Serviceheft für Ihr Haus.

