HS
Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Schneider
Ingenieurbüro für Bauherrenberatung

Planungscheckliste für Bauherren

Was vor der Unterschrift geklärt sein muss

Die teuersten Fehler beim Hausbau entstehen in der Planung. Diese Checkliste hilft Ihnen, die wichtigsten Punkte zu klären, bevor Sie Verträge unterschreiben. Jeder offene Punkt ist eine Frage, die Sie Ihren Planern und Firmen stellen sollten.

Grundstück und Budget

- [ ] Ein Bodengutachten liegt vor; Gründung, Grundwasser und Abdichtung sind bewertet.
- [ ] Bebauungsplan und Baurecht sind geprüft: Baugrenzen, Höhen, Dachform, Abstandsflächen.
- [ ] Die Erschließung ist geklärt: Welche Anschlüsse liegen am Grundstück, was kostet der Rest?
- [ ] Das Budget umfasst Kauf- und Baunebenkosten, Außenanlagen und Ausstattung, nicht nur das Haus.
- [ ] Eine Reserve für Unvorhergesehenes ist eingeplant.
- [ ] Finanzierung, Zahlungsplan und Bereitstellungszinsen sind mit der Bank abgestimmt.

Partner und Vertragsmodell

- [ ] Architekt mit Einzelvergabe, Generalunternehmer oder Bauträger: Die Entscheidung ist bewusst getroffen.
- [ ] Vergleichbare Projekte der Partner sind angesehen, idealerweise mit Gespräch beim Bauherrn.
- [ ] Der Leistungsumfang des Architekten (Leistungsphasen) ist schriftlich festgelegt.
- [ ] Der Bauvertrag ist von einem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht geprüft.
- [ ] Abschlagszahlungen richten sich nach dem Baufortschritt, nicht nach Kalenderterminen.
- [ ] Sicherheiten für Vertragserfüllung und Gewährleistung sind vereinbart.

Planung und Baubeschreibung

- [ ] Die Baubeschreibung nennt Fabrikate, Qualitäten und Mengen statt „gleichwertig“.
- [ ] Keller, Abdichtung und die Art der Wassereinwirkung sind eindeutig beschrieben.
- [ ] Schnittstellen zwischen den Gewerken und die Verantwortung dafür sind geregelt.
- [ ] Schall- und Wärmeschutz sind mit konkreten Werten vereinbart.
- [ ] Für die Bemusterung sind Umfang, Budgets und Entscheidungsfristen festgelegt.

Haustechnik

- [ ] Heizung, Lüftung, Elektro und Gebäudeautomation sind vor Abschluss des Entwurfs geplant.
- [ ] Technikraum, Schächte und Leitungswege sind im Plan berücksichtigt.
- [ ] Leerrohre für spätere Erweiterungen sind vorgesehen, etwa Netzwerk, Photovoltaik, Wallbox.
- [ ] Es ist klar, wer die Haustechnik plant: ein Fachplaner oder die ausführende Firma.

Angebote und Vergabe

- [ ] Alle Angebote beruhen auf derselben Leistungsbeschreibung.
- [ ] Ausschlüsse, Eventualpositionen und Stundenlohnarbeiten sind verglichen.
- [ ] Die Preisbasis für Nachträge ist vertraglich geregelt.

Termine

- [ ] Der Bauzeitenplan berücksichtigt Genehmigung, Lieferzeiten und Witterung.
- [ ] Der Fertigstellungstermin ist verbindlich vereinbart, ebenso die Folgen bei Verzug.
- [ ] Die Entscheidungstermine des Bauherrn sind im Zeitplan enthalten.

Vor Baubeginn

- [ ] Die Baugenehmigung liegt vor, alle Auflagen sind bekannt.
- [ ] Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherung sind abgeschlossen.
- [ ] Baustrom, Bauwasser und Zufahrt sind organisiert.
- [ ] Eine Beweissicherung an Nachbargebäuden ist geprüft.

Überblick ohne Anspruch auf Vollständigkeit; ersetzt keine Beratung im Einzelfall und keine Rechtsberatung. Stand: Oktober 2026.

Einige Punkte sind offen?

Wir prüfen Planung, Baubeschreibung und Angebote unabhängig, bevor Sie unterschreiben. Das erste Gespräch ist unverbindlich und vertraulich.

Beratungsgespräch anfragen

Ingenieurbüro Heinrich Schneider
Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Schneider
Bleichstraße 77a
33607 Bielefeld

E-Mail schneider@ibschneider.net
Website ibschneider.net
Kontaktformular ibschneider.net/#kontakt
Microsoft Teams Chat starten oder Videotermin