



Fertighaus bauen

Deine Checkliste von der ersten Idee bis zum Einzug.

Dein Bauvorhaben / Name

Bauort / Bundesland

1 Vorbereitung

2 Planung

3 Bauphase

4 Einzug

01 Vorbereitung: Erst klären, dann festlegen.

Hake geklärte Punkte ab. Offenes und nicht Zutreffendes notierst du unten.

- ☐ **Wohnbedarf priorisiert**
Wohnfläche, Zimmer, Homeoffice und spätere Nutzung festgehalten. Wünsche von Muss-Kriterien getrennt.
- ☐ **Gesamtbudget zusammengestellt**
Grundstück, Haus, Nebenkosten, Erdarbeiten, Anschlüsse, Ausstattung, Außenanlagen und Reserve erfasst.
- ☐ **Monatliche Belastung durchgerechnet**
Kreditrate, laufende Hauskosten und Rücklagen eingeplant. Auch eine Phase mit weniger Einkommen bedacht.
- ☐ **Bebaubarkeit vor dem Kauf geklärt**
Mit Gemeinde und Planung geprüft, ob dein Wunschhaus auf diesem Grundstück zulässig ist.
- ☐ **Erschließung und Grundstücksrechte geklärt**
Anschlüsse, Zufahrt, offene Erschließungskosten und relevante Grundstücksbelastungen fachlich geprüft.
- ☐ **Baugrund frühzeitig untersuchen lassen**
Gründung, Grundwasser und mögliche Zusatzkosten vor verbindlicher Haus- und Kostenplanung bewertet.
- ☐ **Standortrisiken geprüft**
Hochwasser und Starkregen berücksichtigt; mögliche Altlasten gesondert mit Fachleuten abgeklärt.

Vor der nächsten Unterschrift

Grundstück, Hauskonzept und Finanzierung müssen zusammenpassen. Ein Baugrundgutachten hilft, Risiken zu bewerten; es garantiert keine zusatzkostenfreie Bebauung.

Offene Punkte / nicht zutreffend / nächster Termin



Planung & Vertrag

Angebote, Finanzierung und Ausführung aufeinander abstimmen.

1 Vorbereitung

2 Planung

3 Bauphase

4 Einzug

- ☐ **Anbieter auf gleicher Grundlage verglichen**
Referenzen geprüft und Angebote mit derselben Hausgröße, Ausbaustufe und Ausstattung verglichen.
- ☐ **Leistungsumfang schriftlich abgeglichen**
Enthaltene und ausgeschlossene Leistungen, Eigenleistungen und Zusatzkosten im Detail erfasst.
- ☐ **Hausvertrag unabhängig prüfen lassen**
Vertrag, Anlagen, Zahlungsplan, Rücktrittsregelungen und Sicherheiten vor der Unterschrift prüfen lassen.
- ☐ **Preisbindung und Termine geklärt**
Dauer und Bedingungen der Preisbindung, mögliche Mehrkosten sowie Fertigstellung oder Bauzeit festgehalten.
- ☐ **Finanzierung verbindlich geklärt**
Zusage, Auszahlungsvoraussetzungen, Eigenmittel und Reserve mit dem gesamten Kostenplan abgestimmt.
- ☐ **Förderung vor Vertragsbindung geprüft**
Programm, Nachweise und erlaubten Vertrags- bzw. Baubeginn mit dem Finanzierungspartner geklärt.
- ☐ **Genehmigungsweg und Zuständigkeit geklärt**
Mit bauvorlageberechtigter Planung abgestimmt: Verfahren, Behörde, Unterlagen und örtliche Anforderungen.
- ☐ **Grundriss und Bemusterung abgestimmt**
Alltag, Stauraum, Schallschutz und Ausstattung geplant; jede Mehr- oder Minderleistung im Budget erfasst.
- ☐ **Energie- und Haustechnikplanung abgestimmt**
Geltende Anforderungen, Heizung, Lüftung, Sonnenschutz und Photovoltaik sowie Zuständigkeiten geklärt.

Fördermittel nicht nachträglich einplanen

Je nach Förderprogramm gelten andere Regeln für Verträge und Vorhabenbeginn. Prüfe sie vor der Bindung. Fördermittel sind erst mit der Zusage belastbar einzuplanen.

Was fehlt noch vor der Vertragsfreigabe? / Zuständig / Termin



Bauphase steuern

Zuständigkeiten festhalten, Fortschritt prüfen, Änderungen dokumentieren.

1 Vorbereitung

2 Planung

3 Bauphase

4 Einzug

- ☐ **Voraussetzungen für den Baubeginn geklärt**
Zulässigen Start, erforderliche Anzeigen, Nachweise und Auflagen mit Planung und Behörde geprüft.
- ☐ **Baustelleneinrichtung organisiert**
Zufahrt, Kranstellfläche, Baustrom, Bauwasser und Sicherung vorbereitet. Zuständigkeiten schriftlich geklärt.
- ☐ **Keller oder Bodenplatte abgestimmt**
Gründung, Abdichtung, Maße, Leitungsdurchführungen und Übergabe an den Haushersteller koordiniert.
- ☐ **Versicherungsschutz abgestimmt**
Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungs- und Feuerschutz prüfen lassen; Laufzeit, Umfang und Eigenleistungen geklärt.
- ☐ **Meilensteine und Kontrollen terminiert**
Mit der Bauleitung geplant; unabhängige Kontrollen möglichst vor dem Verschließen wichtiger Bauteile vereinbart.
- ☐ **Zusatzaufträge nachvollziehbar vereinbart**
Änderungen mit Leistung, Preis und Auswirkungen auf Termine vor Beauftragung dokumentiert.
- ☐ **Rechnungen mit Leistungen abgeglichen**
Vertrag, vereinbarte Fälligkeit und tatsächlich erbrachten Baufortschritt vor Zahlungen geprüft.
- ☐ **Bauzustand laufend dokumentiert**
Fotos mit Datum, Besprechungsprotokolle, Freigaben und offene Mängel zentral und geordnet abgelegt.

Kontrollen einplanen, bevor Details verschwinden

Fotos und Gespräche ersetzen keine fachliche Baukontrolle. Plane unabhängige Prüfungen früh ein, nicht erst zur Schlussabnahme.

Nächste Baukontrolle / Ansprechpartner / zu prüfender Bauabschnitt



Abnahme & Einzug

Leistungen prüfen und den Start im neuen Zuhause vorbereiten.

1 Vorbereitung

2 Planung

3 Bauphase

4 Einzug

- ☐ **Abnahme fachlich vorbereitet**
Termin mit unabhängiger Begleitung geplant. Vertrag, Leistungsbeschreibung und bisherige Mängelliste bereitgelegt.
- ☐ **Mängel und Restleistungen dokumentiert**
Ort, Beschreibung und Fotos festgehalten. Ansprechpartner und weitere Schritte zur Beseitigung vereinbart.
- ☐ **Abnahmeprotokoll und Vorbehalte geprüft**
Bekannte Mängel und erforderliche Vorbehalte festgehalten. Unklare Punkte vor der Unterschrift fachlich geklärt.
- ☐ **Erforderliche Unterlagen eingesammelt**
Energieausweis, nötige Nachweise und vereinbarte Pläne, Prüfprotokolle sowie Bedienungsunterlagen angefordert.
- ☐ **Einweisung in die Haustechnik erhalten**
Bedienung von Heizung, Lüftung und weiterer Technik erklären lassen. Einstellungen und Wartungstermine notiert.
- ☐ **Fördernachweise und Restzahlungen geklärt**
Erforderliche Abschlussnachweise terminiert. Schlussrechnung, Restleistungen und Zahlungsverpflichtungen geprüft.
- ☐ **Übergabe und Umzug organisiert**
Schlüssel und Zählerstände erfasst. Versicherungen, Versorger, Umzug und nötige Ummeldungen abgestimmt.
- ☐ **Mängelrechte und Garantien getrennt erfasst**
Gesetzliche und vertragliche Fristen sowie freiwillige Garantien prüfen lassen und zur Wiedervorlage notiert.
- ☐ **Energieverbrauch im Alltag beobachtet**
Verbrauch und Einstellungen verfolgen. Auffälligkeiten mit dem Fachbetrieb klären und Wartungen dokumentieren.

Abnahme ist mehr als die Schlüsselübergabe

Lass eine Aufforderung zur Abnahme nicht unbeantwortet. Auch ohne unterschriebenes Protokoll kann unter gesetzlichen Voraussetzungen eine Abnahme eintreten.

Noch fehlende Unterlagen / offene Mängel / vereinbarter Folgetermin



Deine nächsten Schritte

Klärungsbedarf festhalten, statt ihn bis zum nächsten Termin zu vergessen.

01

Das muss noch geklärt werden

Zuständig / Ansprechpartner

Bis wann?

02

Das muss noch geklärt werden

Zuständig / Ansprechpartner

Bis wann?

Mehr Orientierung vor dem Bau

Hausbau-Podcast #100: 15 wichtige Grundsatzentscheidungen.
Episode öffnen oder QR-Code scannen.



Hinweis: Allgemeine Orientierung, keine individuelle Rechts- oder Finanzierungsberatung und kein Ersatz für Fachplanung. Verbindlich sind die Regeln am Bauort, dein Vertrag und die Bedingungen des Förderprogramms. BGB §§ 650k und 650n betreffen Verbraucherbauverträge.