

✓ CHECKLISTE HAUSBAU

Unsere Checkliste für einen entspannten Hausbau – wir zeigen Ihnen Schritt für Schritt, was Sie für Ihren Hausbau benötigen und worauf Sie unbedingt achten sollten.



PERSÖNLICHE BEDÜRFNISSE ERMITTELN

Lage und Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück
Ausrichtung der Räume (nach Sonnenstand, Lärm- und Lichteinflüssen)
Anzahl der Räume
Anzahl der Personen im Haushalt
Haus erweiterbar? Generationenwohnen?
Barrierefrei
Raum für spezielle Hobbys
Gästezimmer
Büro
Raumgrößenbedarf (z.B. Besuch in einem Musterhauspark)
Keller oder Fundamentplatte
Bauweise (Fertigteil oder Baumeisterhaus; Holz, Ziegel, Beton)
Ökologische Baustoffe
Vollwärmeschutz
Wohnraumlüftung
Garage(n), Carport, Abstellplätze
Außengestaltung: Terrasse, Gartenwege, Pool, Gartenhütte

Fotos und Bilder von Häusern, die gefallen, sammeln
Planskizzen vergleichen (z.B. Fertigteilhausanbieter)
Heizungsart



GRUNDSTÜCK

Lage	
	Eben, Gefälle oder Hanglage Nord/Südhang oberhalb / unterhalb der Straße
	Aussicht verbaubar
	Sonnenstand: Morgen/ Abendsonne Schatten durch umliegende Gebäude, Bäume

Infrastruktur	
	Aussicht verbaubar
	Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahn, Fahrradwege
	Arbeitswege (Zweitwagen?)
	Gesundheitsversorgung: Ärzt:innen / Apotheke / Krankenhaus
	Kindergarten / Schulen
	Freizeiteinrichtungen, Erholungsgebiete
	Telekommunikation: Festnetzinternet, Glasfaser Mobilfunk / mobiles Internet – Empfang

Gemeinde / magistratisches Bezirksamt:	
	Bebauungsplan
	Bauplatzbewilligung
	Flächenwidmungsplan
	Regionale Entwicklung erfragen
	konkrete Wohnbauprojekte, Straßen- und Gewerbebauten, etc.
	Gefahrenzonenplan (Hochwassergebiet, Erdbeben, Steinschlaggefahr)
	Wasserschutzgebiet
	Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Gas / Fernwärme, Telefon, Verkehrsflächenbeitrag)
	Ableitung der Regenwässer
	Schneeräumung

Leitungen: Einschränkungen durch bestehende Strom-/Wasserleitungen prüfen

Umliegende Parkmöglichkeiten

Grundbuchsauszug	
	Direkt beim zuständigen Bezirksgericht oder online erhältlich.
	Belastungen wie z.B. Wegerechte am Grundstück prüfen.

Bodenbeschaffenheit	
	erste Information über www.doris.at
	Bodengutachten

Altlasten: Altlastenatlas, Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at), in der Nachbarschaft umhören

Höhe Grundwasserspiegel

Grundstücksgrenzen: alle Grenzmarken vorhanden?

Wohnumfeld	
	Nachbarschaft, Straßen, Gewerbegebiet
	Einflüsse durch Wind, Lärm, Gerüche, Beleuchtungen

Bezirkshauptmannschaft / Magistrat: Naturschutz, Forst-, wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich?

Zufahrt der Baumaschinen und -Fahrzeuge (Platz, Wege, Baumbestand)

Lagerflächen (vor Ort oder nahegelegen) für Aushub, Bauhütte, Baumaterial, Maschinen

Baumbestand: Erhalt gewünscht? Rodungskosten und -bewilligung prüfen

Kosten:	
	Kaufpreis
	Notar:in
	Makler:in
	Grundbuch
	Aufschließungskosten
	Grunderwerbsteuer
	Bodengutachten


PLANUNG

Einreichplan
Energieausweis
Polierplan
Küchenplan
Kindergarten / Schulen
Elektroplan
Badezimmerplan

Lichtplanung (Elektriker, Lichtberater)
Außengestaltung (Geländeniveau, Gefälle, Einfahrt, Zaun, Wege, Pool, etc.)
Vorprüfung Gemeinde
Energiesparverband: energieeffiziente Planung und Beheizung
Polizei: kostenlose kriminalpolizeiliche Beratung für Einbruchschutz




AUSSCHREIBUNG BIS VERTRAG
Auswahl des Vertragspartners:

<input type="checkbox"/>	Erfahrungen von Freund:innen, Familie, Bekannten, etc.
<input type="checkbox"/>	Referenzprojekte
<input type="checkbox"/>	Internetrecherche
<input type="checkbox"/>	Messen

Firmencheck:

<input type="checkbox"/>	Aussicht verbaubar
<input type="checkbox"/>	Firmenbucheinsicht (Landesgericht oder online)
<input type="checkbox"/>	Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft, Magistrat) oder online
<input type="checkbox"/>	Insolvenzabfrage (Landesgericht oder online www.edikte.justiz.gv.at)

Vertrag

<input type="checkbox"/>	Leistungsverzeichnis samt Mengen- und Preisangaben, sowie genaue Materialbezeichnungen und Auflistung der Arbeitsleistungen
<input type="checkbox"/>	Auflistung der dem Vertrag zugrunde liegenden Unterlagen: Einreichplan Energieausweis Ausschreibung Leistungsverzeichnis, Angebot allfällige Detailplanungen (Küche, Bad, etc.)
<input type="checkbox"/>	Termin Baubeginn
<input type="checkbox"/>	Fertigstellungstermin
<input type="checkbox"/>	Bauzeitplan
<input type="checkbox"/>	Gültigkeit von Zusatzaufträgen nur schriftlich
<input type="checkbox"/>	Ausführung nach ÖNORM
<input type="checkbox"/>	Ausführung nach ÖNORM
<input type="checkbox"/>	Pauschalpreis oder Verrechnung nach Aufwand
<input type="checkbox"/>	Zahlungsplan: Anzahlung, Baufortschritt
<input type="checkbox"/>	Zahlungsmodalitäten: Skonto, Zahlungsfrist pro Rechnung
<input type="checkbox"/>	Hafrücklass, Bankgarantie
<input type="checkbox"/>	Finanzierungszusage
<input type="checkbox"/>	gemeinsame Begehung, Übergabe, Übernahmeprotokoll für Endabnahme
<input type="checkbox"/>	Blower-Door-Test: ermittelt die Luftdichtheit eines Gebäudes
<input type="checkbox"/>	Verzugsentschädigung (Pönale)
<input type="checkbox"/>	Entsorgung und Baustellenendreinigung
<input type="checkbox"/>	Behördliche Genehmigungen seitens Baufirma
<input type="checkbox"/>	Baustelleneinrichtung und -sicherung (Bauzaun, Abdeckungen, Absperrungen, Geräte, Gerüste, etc.)


BAUAUSFÜHRUNG
Versicherungen

<input type="checkbox"/>	Rohbauversicherung
<input type="checkbox"/>	Bauherrenhaftpflichtversicherung
<input type="checkbox"/>	Bauwesenversicherung
<input type="checkbox"/>	Private Unfallversicherung
<input type="checkbox"/>	Bauhelfer-Unfallversicherung

Bauausführung

<input type="checkbox"/>	Bautagebuch (Muster auf oe.arbeiterkammer.at/konsumenschutz)
<input type="checkbox"/>	Fotos, Videos
<input type="checkbox"/>	Zusatzvereinbarungen schriftlich festhalten
<input type="checkbox"/>	Wöchentliche / regelmäßige Baubesprechungen mit Bauherr:innen, Bauaufsicht, Polier:innen
<input type="checkbox"/>	Kontrolle Baumaterialien
<input type="checkbox"/>	Lieferscheine aushändigen lassen
<input type="checkbox"/>	Fragen stellen

Unmittelbar vor Baubeginn

<input type="checkbox"/>	Grundstück geräumt / gerodet
<input type="checkbox"/>	alle behördlichen Bewilligungen eingeholt
<input type="checkbox"/>	Grundgrenzen geklärt
<input type="checkbox"/>	Stark- /Strom und Wasseranschluss vorhanden
<input type="checkbox"/>	Zufahrten hergestellt
<input type="checkbox"/>	Lagerflächen vorhanden
<input type="checkbox"/>	Baustelle gesichert