

Hausbau.Services

Checkliste für Käufer & Bauherren

Schritt für Schritt Anleitung

1) Was kann ich mir leisten? Mal ganz grob gerechnet:

		Teilsumme	Zwischensumme
Wieviel Quadratmeter Wohnfläche brauchen Sie in etwa? Hier eintragen: qm		
Multiplizieren Sie die Quadratmeter mit den durchschnittlichen Baukosten für ein schlüsselfertiges Haus und tragen Sie diese Teilsumme ein:	x 1.700 EUR (inkl.MwSt.)	
Möchten Sie einen Keller? Falls ja, addieren Sie nebenstehende Teilsumme pauschal dazu:		75.000 EUR	
Möchten Sie eine Garage? Falls ja, addieren Sie nebenstehende Teilsumme pauschal dazu:		25.000 EUR	
Baunebenkosten (z.B. Vermesser, Medienanschlüsse, Gebühren): Addieren Sie nebenstehende Teilsumme pauschal dazu:		15.000 EUR	
Kosten für Einbauküche (z.B. 5.000 EUR), Malerarbeiten (z.B. 3.000 EUR), Bodenbeläge (z.B. 2.500 EUR), Zaun (z.B. 3.000 EUR), Pflasterarbeiten (z.B. 4.000 EUR) etc. Bitte als Teilsumme eintragen:			
Kaufpreis Baugrundstück. Bitte als Teilsumme eintragen:			
Maklergebühren für das Baugrundstück (ca. 7% des Kaufpreises). Bitte als Teilsumme eintragen:			
Notar- und Grundbuchkosten für das Baugrundstück (ca. 2% des Kaufpreises). Bitte als Teilsumme eintragen:			
Grunderwerbsteuer für das Baugrundstück (ca. 6% des Kaufpreises). Bitte als Teilsumme eintragen:			
Baugrundstück: Eventuelle Abrisskosten und Beräumung (z.B. 1.500 EUR pro Baumfällung). Bitte als Teilsumme eintragen:			
Sonstiges. Bitte als Teilsumme eintragen:			
Rechnen Sie nun die Gesamtsumme aus:			
Sie sollten mind. 10% dieser Gesamtsumme als Eigenkapital vorhanden haben und darüber hinaus noch mind. 5.000 EUR als Sicherheit für Eventualitäten (Autoreparatur, neue Waschmaschine etc.).			
Für eine Finanzierung wäre darüber hinaus noch hilfreich: Unbefristet angestellt und nicht in der Probezeit. Paare sind bestenfalls Doppelverdiener, also beide mit Einkommen. Bei Selbständigen muss der geschäftliche Erfolg über Jahre nachgewiesen werden. Bürgschaften durch z.B. Eltern sind möglich, falls beim Bürgen genug Einkommen oder Vermögenswerte vorhanden sind.			

2. Das Baugrundstück und was darf ich darauf bauen?

Eine komplette Bauplanung inklusive Statik auf Hausbau.Services zu erwerben macht nur Sinn, wenn Sie bereits über ein Baugrundstück verfügen oder es zumindest schon reserviert haben und wissen, was darauf überhaupt gebaut werden darf.

Beim örtlichen Bauamt erfahren Sie, ob und was Sie auf einem bestimmten Grundstück bauen dürfen. Dazu können Sie das Bauamt anrufen, eine Email schicken oder persönlich vorstellig werden. Das zuständige Bauamt erteilt Ihnen gerne Auskunft. In der Regel gibt es zwei Möglichkeiten:

1. bebaubar nach § 34 Baugesetzbuch

Das heißt, dass Sie genauso bauen dürfen, wie es in der näheren Umgebung üblich ist. Beispiel: Gibt es in der Nachbarschaft keine Gebäude mit zwei Vollgeschossen, dann dürfen Sie auch nur einen Bungalow oder 1,5 Geschosser bauen. Auch die Gebäudegrößen und -Höhen der Nachbarschaft geben den erlaubten Rahmen vor.

2. bebaubar gemäß Bebauungsplan

Häufig haben Gemeinden die Bebauung auf ihrem Gebiet in einem Bebauungsplan geregelt. Darin wird genau geregelt, was gebaut werden darf. Den Bebauungsplan können Sie auf Nachfrage vom örtlichen Bauamt erhalten oder in der Regel auch auf der Internetseite der Gemeinde finden. Bei Verständnisfragen können Sie sich gerne an das zuständige Bauamt wenden.

Falls Sie die Klärung der Bebaubarkeit lieber einem Profi überlassen wollen, so können Sie diese Dienstleistung auf Hausbau.Services separat erwerben (siehe „[Services](#)“).

3. So finden Sie auf Hausbau.Services die passende Planung:

Nachdem Sie anhand der vorherigen Schritte dieser Checkliste geklärt haben, was Sie sich leisten können und was gebaut werden kann, können Sie nun nach einer passenden Planung auf Hausbau.Services suchen.

Dazu gehen Sie am besten wie folgt vor:

- a. Wählen Sie den für Sie passenden Haustyp aus, z.B.:
Einfamilienhaus -> ein Geschoss -> freistehend -> Bungalow
- b. Wählen Sie nun den gewünschten Energiestandard. Wenn Sie sich unsicher sind, dann wählen Sie den Standard, der für sich genommen schon sehr streng ist und in der Regel völlig ausreichend ist. Bessere Energiestandards verteuern den Bau verhältnismäßig stark. Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie [HIER](#).
- c. Alle anderen Filtermöglichkeiten erklären sich von selbst. Bei Fragen rufen Sie uns einfach an oder schreiben uns eine Email an: info@hausbau.services

4. Was kann ich auf Hausbau.Services eigentlich genau erwerben?

Auf Hausbau.Services können Sie die folgenden Artikel bzw. Leistungen erwerben:

a) **Bauzeichnungen**, professionell erstellt, als PDF, auf Sie personalisiert und für Bauanträge geeignet. Darin enthalten sind in der Regel:

- ✓ Grundrisse
- ✓ Schnitte
- ✓ Ansichten
- ✓ Brutto-Grundflächen nach DIN 277
- ✓ Netto-Grundflächen nach DIN 277
- ✓ Brutto-Rauminhalte nach DIN 277
- ✓ Auflistung aller Wohn- und Zubehörflächen
- ✓ Auflistung aller Fenster (Flügel, Breiten, Höhen, Flächen)
- ✓ Auflistung aller Türen (Anschlag, Breiten, Höhen, Flächen)
- ✓ Auflistung aller Wände (Abmessungen, Wanddicken, Flächen)

Hinweis: Nicht jeder Verkäufer bietet alle oben genannten Elemente an Bauzeichnungen an. Das ist auch nicht unbedingt nötig. Die wichtigsten Bestandteile sind lediglich die Grundrisse, Schnitte, Ansichten und die Berechnungen nach DIN 277.

Mit diesen Bauzeichnungen können Sie im Wesentlichen zwei Dinge tun:

- I. Suchen Sie sich eine Baufirma Ihrer Wahl und lassen Sie sich auf Grundlage der Bauzeichnungen ein passgenaues Angebot erstellen.
- II. Wenden Sie sich an einen Bauingenieur Ihrer Wahl und lassen Sie sich auf Grundlage der Bauzeichnungen folgende Leistungen erbringen, um eine Baugenehmigung zu erlangen:
 - Bebaubarkeit des Grundstücks prüfen
 - Statik
 - Schal- und Bewehrungsplan mit Stahlliste
 - Wärmeschutznachweis
 - Bauantrag stellen

Alternativ können Sie diese Leistungen auf Hausbau.Services zusätzlich zu den Bauzeichnungen kostengünstig gleich mit erwerben.

(Infos dazu im weiteren Verlauf.)

b) **kleine Grundrissänderungen:** Falls Sie die Planung bzw. den Grundriss durch den Verkäufer auf Hausbau.Services ändern lassen möchten, so ist dies in der Regel möglich, solange sich Ihre Änderungswünsche im Rahmen halten. Entscheidend ist, welchen Aufwand Ihre Anpassungswünsche nach sich ziehen. Das Verändern nicht-tragender Wände oder von Fenstern zum Beispiel, ist normalerweise unproblematisch. Das Verändern der äußeren Abmessungen eines Gebäudes, ist dagegen regelmäßig nicht möglich.

Falls Sie eine Baugenehmigung anstreben, können Ihnen auf Hausbau.Services noch die folgenden Leistungen kostengünstig angeboten werden:

- c) **Geld-zurück-Garantie:** Ein auf Hausbau.Services erworbenes „Bauherrenpaket“ oder „Sorglospaket“ oder ein sonstiges vergleichbares Paket bzw. Angebot eines Verkäufers, beinhaltet immer eine Geld-zurück-Garantie. Es gelten diesbezüglich die folgenden Regeln:
 - i. Sollte sich herausstellen, dass eine auf Hausbau.Services erworbene Planung von einer zuständigen Baubehörde endgültig nicht akzeptiert wird (negativer Bescheid) und die mangelhaften Leistungen des Verkäufers der wesentliche Grund dafür sind, erhält der Käufer vom Verkäufer den vollen Kaufpreis erstattet (abzgl. dem Provisionsanteil von Hausbau.Services, den Hausbau.Services dem Käufer direkt erstatten wird).
 - ii. Voraussetzung für diese Geld-zurück-Garantie ist, dass der Käufer bzw. Bauherr zum Zeitpunkt des Erwerbs auf Hausbau.Services, bereits den notariellen Vorvertrag oder Kaufvertrag für das betreffende Baugrundstück unterzeichnet hat.
 - iii. Geeignete Nachweise sind vom Käufer bzw. Bauherr zu erbringen.

- d) **Bebaubarkeit prüfen:** Ihr Baugrundstück wird auf seine Bebaubarkeit hin geprüft. Ergebnis ist eine Auskunft der zuständigen Baubehörde (diese ist zwar rein rechtlich gesehen immer unverbindlich, in der Regel aber verlässlich).

- e) **Statik:** Der statische Nachweis ist eine mathematische Berechnung der Standsicherheit und Zuverlässigkeit von Gebäuden. Die Erstellung einer Statik für den Neubau von Wohn- und Gewerbebauten ist Pflicht und muss spätestens im Nachgang eines Bauantrags für die Bauphase erstellt werden. Die Statik wird auch von der ausführenden Baufirma benötigt, um die berechneten Baumaterialien in erforderlicher Anzahl und Qualität korrekt verbauen zu können.

- f) **Schal- und Bewehrungsplan mit Stahlliste:** Detaillierte planerische Darstellung, wie z.B. Bodenplatten und Geschossdecken mit Stahl zu bewehren sind, damit die Tragfähigkeit gesichert ist - keine seriöse Baufirma sollte ohne eine derartige Planung bauen.

- g) **Wärmeschutznachweis:** Rechnerischer und planerischer Nachweis, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden: Pflicht!

- h) **Bauantrag:** Der Verkäufer einer Planung stellt auf Ihren Wunsch hin den Bauantrag zusammen und reicht diesen bei der zuständigen Baubehörde ein. Achtung: Nur wer bauvorlageberechtigt ist, darf Bauanträge für Bauherren beim Bauamt einreichen. In der Regel sind das Bauingenieure. Jeder Verkäufer auf Hausbau.Services ist bauvorlageberechtigt oder arbeitet mit Bauvorlageberechtigten zusammen. Sie sind also in guten Händen. Erforderliche Unterlagen wie z.B. Bodengutachten und der Lageplan vom Vermesser müssen von Ihnen, dem Bauherrn, separat in Auftrag und zur Verfügung gestellt werden.

Alternativ können Sie die o.g. Leistungen auch bei einem beliebigen Bauvorlageberechtigten (Bauingenieur) Ihrer Wahl anfragen.

5. Was, wenn Ihnen auf Hausbau.Services keine Planung zusagt?

Dann erstellen wir Ihnen gerne kostengünstig eine komplette Neuplanung (siehe „[Services](#)“).

6. Sofortkauf oder Merkliste – Vollversion oder Vorschau?

Baufirma suchen und Angebote einholen.

Schon bevor Sie auf Hausbau.Services Bauzeichnungen oder das Komplettpaket (Bauzeichnungen + Statik + weitere Leistungen) kaufen, können Sie sich von Hausbaufirmen aus der Region passende Angebote einholen. Dafür können Sie die Hausbaufirmen einfach auf die von Ihnen präferierte Planung auf Hausbau.Services hinweisen. Das können Sie tun, indem Sie zum Beispiel den Internet-Link der Planung aus der Adresszeile Ihres Browsers kopieren und an die jeweilige Hausbaufirma per Email weiterleiten.

Die Hausbaufirma wird sich diese Planung dann als Vorschau auf Hausbau.Services anschauen und somit wissen, was Sie gerne bauen möchten. Zusätzlich müssen Sie der Hausbaufirma natürlich noch mitteilen, über welche Ausstattung Ihr Haus verfügen soll (z.B. Rolläden, Fenstermaterial, Heizungsart).

Auf Hausbau.Services können Sie Ihre Lieblings-Planung(en) auf eine Merkliste setzen und so für eine spätere Ansicht speichern.

Eine gekaufte Planung beinhaltet als Vollversion natürlich wesentlich mehr Informationen als auf den Produktbildern auf Hausbau.Services dargestellt. Die Erstellung eines Angebots einer Hausbaufirma auf Grundlage einer Vollversion ist entsprechend genauer, als auf Grundlage der frei zugänglichen Vorschau auf Hausbau.Services. Trotzdem reicht die Vorschau auf Hausbau.Services als Grundlage für eine Angebotserstellung in der Regel völlig aus.

Bitte beachten Sie:

Der Käufer eines Artikels erhält das NICHT exklusive und NICHT übertragbare Recht, den erworbenen Artikel zum Zwecke des EINMALIGEN Baus eines Gebäudes zu nutzen. Eine Weitergabe oder erneute Nutzung ist dem Käufer untersagt. Bei Zuwiderhandlung können Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden. Alle weiteren Rechte verbleiben beim Verkäufer, insbesondere das ausschließliche, zeitlich und räumlich unbegrenzte Nutzungsrecht für alle bekannten Verwendungs- und Verwertungsarten, insbesondere das Recht der Abänderung, Bearbeitung, Umgestaltung, Wiederverwendung und Weiterverwertung. [Hier geht es zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen.](#)