

Bauherrenpflichten beim Grundstückskauf

Schritt	Benötigte Unterlagen	Zu erhalten oder einzureichen bei:	Kostenlast
Kaufvertrag mit dem Verkäufer	Beglaubigung	Notar	Gebühren
	Grundbuchauszug	Notar, Grundbuchamt	Gebühren
	Katasterauszug / amtlicher Lageplan Katasteramt / Vermessungsamt / Amt für Geoinformationen	öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) /	Gebühren
Finanzierung durch eine Bank	Kaufvertrag / Vertragsentwurf Schenkungsurkunde / Überlassungsvertrag Erbauseinandersetzungsvertrag	Bauamt	Gebühren
	Grundbuchauszug	Notar, Grundbuchamt	Gebühren
	Flurkarte / amtlicher Lageplan Amt für Geoinformationen	Katasteramt / Vermessungsamt /	Gebühren
	Lohn- / Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate	eigene Unterlagen, Arbeitgeber	
	Einkommenssteuerbescheide der letzten 2 Jahre	eigene Unterlagen, Finanzamt	
	Nachweis des Eigenkapitals	eigene Unterlagen, Bank	
	Nachweis von Kapitaleinkünften bei Selbstständigen: betriebswirtschaftliche Auswertung, Bilanzen der letzten 2 Jahre, aktuelle Umsatzzahlen, Einnahmen- / Über- schussrechnungen der letzten 2 Jahre	eigene Unterlagen, Bank eigene Unterlagen, Steuerberater	
	bei Rentnern: Rentenbescheid	eigene Unterlagen, BFA, LVA	
	Zahlungsplan (Vertragsinhalt)	Verkäufer, Fertighausanbieter, Bauträger	
	aktuelle Fotos Grundbucheintrag der Grundschuld	Makler, Verkäufer Notar	Gebühren Gebühren
Bescheinigung der Nichtausübung des Verkaufsrechtes (bei Grundstücken aus öffentlicher Hand)	Antrag	Liegenschaftsamt	Gebühren
Rentenversicherung abschließen	Finanzierungsunterlagen	Versicherungsunternehmen	Beiträge
Eintragung ins Grundbuch	Grunderwerbssteuer zahlen	Finanzamt	
	Anzeige des Kaufs beim Finanzamt	Notar	
	Bescheinigung der Zahlung der Grunderwerbssteuer (Unbedenklichkeitsbescheinigung)	Notar / Finanzamt	
	Kaufvertrag	Notar	Gebühren
	Grundbucheintrag	Notar / Grundbuchamt	Gebühren

Bauherrenpflichten bei der Planung

Schritt	Benötigte Unterlagen	Zu erhalten oder einzureichen bei:	Kostenlast
Objekt vorplanen	Bebauungsplan und Eigenart der näheren selbstständig oder mit dem Entwurfsverfasser	Stadt- und Bauplanungsamt Umgebung auswerten	Gebühren
Entwurfsverfasser beauftragen	Vertrag mit Fertighausanbieter / Bauträger / Architekt / Bauingenieur		Honorare
Finanzierung durch eine Bank	Bauunterlagen, Berechnungen, Verträge	Bauträger / Fertighausanbieter, Architekt	Leistung des Partners
	aktuelle Fotos	Makler / Verkäufer	
	Flurkarte / amtlicher Lageplan	öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) / Katasteramt / Vermessungsamt	Gebühren
	Grundbuchauszug	Notar / Grundbuchamt	Gebühren
	Zahlungsplan (Vertragsbestandteil)	Fertighausanbieter, Bauträger	
	Aufstellung der geplanten Eigenleistung (Vertragsbestandteil)	Bauträger, Architekt, eigene Aufstellung	
	Lohn- / Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate	eigene Unterlagen / Arbeitgeber	
	Nachweis des Eigenkapitals	eigene Unterlagen, Bank	
	Nachweis von Kapitaleinkünften	eigene Unterlagen, Bank	
	bei Selbstständigen: betriebswirtschaftliche Auswertung, Bilanzen der letzten 2 Jahre, aktuelle Umsatzzahlen, Einnahmen- / Überschussrechnungen der letzten 2 Jahre	eigene Unterlagen, Steuerberater	
bei Rentnern: Rentenbescheid	eigene Unterlagen, BFA, LVA		
bei Erbbau: Erbbaurechtsvertrag	Erbbaugeber, Notar	Gebühren	
bei Wohnungen: Teilungserklärung	Notar, Bauträger, Fertighausanbieter	Gebühren	
Bauantrag beim Bauaufsichtsamt	Planunterlagen, Berechnungen, Erklärungen	Architekt, Fertighausanbieter, Bauträger	Gebühren
Gründung planen mit dem Tragwerksplaner	Baugrundgutachten	Fachingenieur / Bodengutachter	Gebühren
	Auszug aus Altlastenverzeichnis	Umweltamt	Gebühren
Bauvoranfrage beim Bauaufsichtsamt	Planunterlagen (soweit vorhanden), genaue Beschreibung des Projekts und seiner strittigen Punkte	Bauaufsichtsamt	Gebühren
Bauleiter- und Fachbauleiterbestellung	amtliches Formular	Bauaufsichtsamt	

Bauherrenpflichten während des Bauablaufs

Schritt	Benötigte Unterlagen	Zu erhalten oder einzureichen bei:	Kostenlast
Bauversicherungen abschließen:	Bauunterlagen, Anträge	Entwurfsverfasser, Versicherungsunternehmen	Beiträge
Priv. Bauhelferversicherung abschließen	Bauunterlagen, Anträge	Entwurfsverfasser, Versicherungsunternehmen	Beiträge
Sicherheits- & Gesundheitskoordinator bestellen	amtliches Formular	Bauaufsichtsamt	Honorare
Baustelleneinrichtung bei Baubehörde 2 Wochen vorher anzeigen	Anzeigenformblatt	Bauaufsichtsamt	
Baustelle einrichten	Baustrom, Bauwasser, Bau-WC	regionale Anbieter	Kosten
Baubeginn anzeigen durch den Bauleiter	Anzeigenformblatt	Bauaufsichtsamt	
Bauplatz einmessen Erschließung	Beauftragung Grundstücks- und Hausanschlüsse für alle Erschließungsleitungen legen	Vermessungsingenieur städtische, regionale oder überregionale Versorger	Honorare Kosten
Genehmigung & Abnahme von Kanalhausanschlüssen durch die Gemeinde	Antrag, Planungsunterlagen, Berechnungen	Tiefbauamt	Gebühren
Bauhelfer melden (nur bei Eigenleistungen)	Formblatt	Bau Berufsgenossenschaft	Beiträge
Absperrungen und Kranaufstellung	Antragsformular, Baugenehmigung, Planunterlagen	Tiefbauamt / Straßenbauamt	Gebühren
Wärmepumpe im Grundwasser	Antragsformular, Berechnungen, Planungsunterlagen, Baugenehmigung	Umweltamt	Gebühren
Einleiten von Grundwasser in Gewässer im Falle evtl. Wasserhaltung	Antragsformular, Berechnungen, Planungsunterlagen, Baugenehmigung	Umweltamt	Gebühren
Einleiten von Grundwasser in Gewässer und Grundwasser	Antragsformular, Berechnungen, Planungsunterlagen, Baugenehmigung	Umweltamt	Gebühren
Nutzen von Grundwasser	Antragsformular, Planungsunterlagen, Baugenehmigung, Erklärungen und Berechnungen	Umweltamt	Gebühren
Brunnen bohren	Anzeigeformular	Umweltamt	
Herstellung der Geweg-überfahrt / -auffahrt	Antragsformular	Tiefbauamt / Straßenbauamt	Kosten
Z-Markierung beantragen	Antragsformular	Tiefbauamt / Straßenbauamt	Kosten
Stellplätze beantragen	Antragsformular	Tiefbauamt / Straßenbauamt	Kosten
Baulärm über die Mittagszeit (Kurorte)	Antrag auf Ausnahmegenehmigung, Baugenehmigung	Umweltamt	Gebühren
Bauleistungen abnehmen und Rechnungen bezahlen	geprüfte Rechnungen	Unternehmer, Bank	
Bewehrungsabnahme bei Stahlbetonarbeiten	Bewehrungspläne	Prüfstatiker, Rohbaufirma, Bauleiter	
Rohbaufertigstellungsanzeige durch den Bauleiter	Anzeigenformblatt	Bauaufsichtsamt	
Amtliche Abnahme des Rohbaus	rechtzeitige Inkenntnissetzung der Behörde über die Fertigstellung des Rohbaus	Bauaufsichtsamt	Gebühren
Amtliche Abnahme der Abgasanlage	Inkenntnissetzung des Schornsteinfegers	Bezirksschornsteinfeger	Gebühren
Amtliche Endabnahme	rechtzeitige Fertigstellungsanzeige	Bauaufsichtsamt	Gebühren

Bauherrenpflichten zur Fertigstellung

Schritt	Benötigte Unterlagen	Zu erhalten oder einzureichen bei:	Kostenlast
Amtliche Abnahme des fertigen Objektes	Fertigstellungsanzeige Umgebung auswerten	Bauaufsichtsamt	
Amtliche Abnahme der fertigen Feuerungsanlage	rechtzeitige Inkenntnissetzung des Schornsteinfegers	Bezirksschornsteinfeger	Gebühren
Eintrag des Hauses im Grundbuch	Planunterlagen, Berechnungen	Notar, Grundbuchamt	Gebühren
Gebäudeeinmessung unter Bauaufsicht	amtlicher Nachweis	öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) / Katasteramt / Vermessungsamt / Amt für Geoinformationen	Kosten Gebühren
einzelne Wohnungen verkaufen	Abgeschlossenheitsbescheinigung einholen Grundbuchänderung	Bauaufsicht Notar / Grundbuchamt	Gebühren Gebühren

Bauherrenpflichten nach dem Bau

Schritt	Benötigte Unterlagen	Zu erhalten oder einzureichen bei:	Kostenlast
Grundstücksteuer zahlen	Kaufvertrag, Grundbuchauszug	Finanzamt	
Katastermäßige Gebäudemessung	Antragsformular	öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) / Kataster- / Vermessungsamt / Amt für Geoinformationen	Kosten Gebühren
Wartungen und Inspektionen			
Auszahlen der Sicherheits- einbehalte nach Ablauf der Gewährungsfristen	eigene Unterlagen / Benachrichtigung durch den Architekten	Bank, Baufirmen	
Löschen der eingetragenen Grundschuld	Bankbescheinigung über Schuldenfreiheit	Notar, Grundbuchamt	Gebühren