

Ihr Prüfbericht

Ref. Nr.: CB24-2026-PREVIEW

● Risikoklasse: Mittel

Im Auftrag von **Max Mustermann** haben wir das eingereichte Angebot für das Bauvorhaben in **Berlin** einer eingehenden Prüfung unterzogen.

Dieser Bericht dokumentiert unsere Befunde strukturiert und transparent – damit Sie vor der Beauftragung eine klare, fundierte Entscheidungsgrundlage haben.

Berlin, 23. April 2026

Guten Tag Max,

vielen Dank für Ihr Vertrauen in cleverbauen24. Das Wichtigste vorab: Ihre Prüfung hat sich gelohnt. Wir haben Ihr Angebot nicht nur auf richtig oder falsch geprüft, sondern jeden Punkt so aufbereitet, dass Sie als Bauherr genau verstehen, worauf Sie achten sollten.

Dieser Prüfbericht wurde KI-gestützt erstellt und von unseren Experten fachlich geprüft. Jede Auffälligkeit wird mehrfach gegengeprüft, bevor sie in diesen Bericht aufgenommen wird. Aus der Prüfung von über 500 Angeboten entwickeln wir unser Regelwerk stetig weiter.

cleverbauen24 gibt es, weil private Bauherren bei Angeboten oft allein dastehen. Bitte nehmen Sie sich die Zeit, den Bericht aufmerksam zu lesen — besonders die als kritisch markierten Punkte sollten Sie vor einer Beauftragung ansprechen.

Herzliche Grüße



Berat Murati

Berat Murati · Gründer, cleverbauen24

Immobilienwirtschaft B.A., Immobilienkaufmann IHK

Ihr Angebot auf einen Blick

Ref. Nr.: CB24-2026-PREVIEW

Gesamtbewertung

Score & Risikoklasse

72 / 100

● Risikoklasse: Mittel

Nachtragsrisiko

Handlungsbedarf

Technisches Risiko

Unauffällig

Leistungsvollständigkeit

Unauffällig

Leistungsklarheit

Hinweis

Haftungs- & Vertragsrisiko

Prüfung empfohlen

Preisplausibilität

Prüfung empfohlen

Mengenplausibilität

Unauffällig

Bauunternehmer-Bewertung

Unauffällig

Gesamteinschätzung

Das vorliegende Angebot weist einige Auffälligkeiten auf, die vor Beauftragung geklärt werden sollten. Insbesondere fehlen wichtige Angaben zur Gewährleistung und einzelne Positionen sind nicht ausreichend spezifiziert.

Inhaltsverzeichnis

- Deckblatt
 - Prüfbereichs-Übersicht
-

1. Auffälligkeiten

2. Rechenprüfung – Abweichungen

3. Ihre nächsten Schritte

4. Positionsübersicht

5. Grundlage der Prüfung

6. Bewertung des Unternehmens

Auffälligkeiten

Nachtragsrisiko

2 Befunde

1 HANDLUNGSBEDARF

Position 3 enthält keine Materialangabe

🔍 WAS BEDEUTET DAS?

In Position 3 (WDVS-Arbeiten) fehlt die genaue Angabe des verwendeten Dämmmaterials. Ohne diese Information können Sie nicht sicher sein, welche Qualität verbaut wird – und der Handwerker könnte günstigeres Material verwenden als erwartet.

✓ WAS TUN?

Bitte Sie den Handwerker, das genaue Dämmmaterial (z.B. EPS 035, Mineralwolle) mit Produktbezeichnung und Stärke in mm anzugeben.

2 PRÜFEN

Gerüststellung fehlt

🔍 WAS BEDEUTET DAS?

Für die vorgesehenen Fassadenarbeiten ist keine Gerüststellung im Angebot enthalten. Diese wird aber zwingend benötigt und könnte als Nachtrag in Rechnung gestellt werden.

✓ WAS TUN?

Klären Sie, ob die Gerüststellung im Angebot enthalten ist oder separat beauftragt werden muss. Lassen Sie sich ggf. ein ergänzendes Angebot geben.

Leistungsklarheit

1 Befund

3 ZUR KENNTNIS

Zahlungsplan fehlt

🗉 WAS BEDEUTET DAS?

Das Angebot enthält keinen Zahlungsplan. Es ist nicht ersichtlich, wann welche Teilbeträge fällig werden.

✓ WAS TUN?

Vereinbaren Sie einen Zahlungsplan, der sich am Baufortschritt orientiert (z.B. 30/30/30/10).

Haftungs- & Vertragsrisiko

1 Befund

4 PRÜFEN

Keine Gewährleistungsregelung

🗉 WAS BEDEUTET DAS?

Im Angebot fehlt eine Regelung zur Gewährleistung. Gesetzlich stehen Ihnen 5 Jahre zu, aber ohne schriftliche Vereinbarung kann es im Streitfall schwieriger werden, Ihre Rechte durchzusetzen.

✓ WAS TUN?

Vereinbaren Sie schriftlich eine Gewährleistungsfrist von mindestens 5 Jahren nach VOB/B oder BGB.

Preisplausibilität

1 Befund

5 PRÜFEN

Pauschalposition ohne Aufschlüsselung

🔍 WAS BEDEUTET DAS?

Position 7 ist als Pauschale ausgewiesen, ohne dass die enthaltenen Einzelleistungen aufgeschlüsselt werden. Das erschwert eine Prüfung der Preisangemessenheit.

✓ WAS TUN?

Bitten Sie um eine detaillierte Aufschlüsselung der Pauschalposition in Einzelleistungen mit Mengen und Einheitspreisen.

Positive Aspekte

1 Befund

6 POSITIV

Gute Preistransparenz bei Hauptpositionen

🔍 WAS BEDEUTET DAS?

Die wesentlichen Positionen des Angebots sind mit Einzelpreisen und Mengenangaben nachvollziehbar aufgeschlüsselt. Das erleichtert Ihnen den Vergleich mit anderen Angeboten.

Formale Hinweise (kein Score-Einfluss)

1 Befund

7

ZUR KENNTNIS

Keine Bauzeit vereinbart

♀ WAS BEDEUTET DAS?

Im Angebot ist keine Bauzeit oder kein Fertigstellungstermin genannt.

✓ WAS TUN?

Vereinbaren Sie einen verbindlichen Start- und Fertigstellungstermin.

Rechenprüfung – Abweichungen

POSITIONSREFERENZ	PRÜFTYP	ERWARTET	AUSGEWIESEN	ABWEICHUNG
—	unit_total_mismatch	8.750,00 €	9.250,00 €	—

Ihre nächsten Schritte

Hier finden Sie alle Handlungsempfehlungen aus diesem Bericht auf einen Blick. Nutzen Sie gern unser kostenloses Eigentümer-Toolkit, das Sie zusammen mit diesem Bericht per E-Mail erhalten haben – es enthält Checklisten, Musteranschreiben und Protokollvorlagen, die Ihnen bei der Umsetzung helfen.

HANDLUNGSBEDARF Befund 1

Bitten Sie den Handwerker, das genaue Dämmmaterial (z.B. EPS 035, Mineralwolle) mit Produktbezeichnung und Stärke in mm anzugeben.

Position 3 enthält keine Materialangabe

PRÜFEN Befund 2

Vereinbaren Sie schriftlich eine Gewährleistungsfrist von mindestens 5 Jahren nach VOB/B oder BGB.

Keine Gewährleistungsregelung

PRÜFEN Befund 3

Bitten Sie um eine detaillierte Aufschlüsselung der Pauschalposition in Einzelleistungen mit Mengen und Einheitspreisen.

Pauschalposition ohne Aufschlüsselung

PRÜFEN Befund 4

Klären Sie, ob die Gerüststellung im Angebot enthalten ist oder separat beauftragt werden muss. Lassen Sie sich ggf. ein ergänzendes Angebot geben.

Gerüststellung fehlt

Positionsübersicht

Top 8 Positionen nach Gesamtpreis (absteigende Reihenfolge)

Baustelleneinrichtung

2.500,00 €

Allgemein 1 psch EP 2.500,00 €

Einrichten und Räumen der Baustelle, inkl. Baustrom und Bauwasser

Gerüstarbeiten

3.500,00 €

Gerüstbau 280 m² EP 12,50 €

Aufstellen und Vorhalten eines Fassadengerüsts, Standzeit 8 Wochen

WDVS Fassade

KRITISCH 9.250,00 €

WDVS 70 m² EP 125,00 €

Wärmedämmverbundsystem, EPS 035, 160mm, inkl. Armierung und Oberputz

Fensterbankanschlüsse

1.020,00 €

WDVS 12 Stk EP 85,00 €

WDVS-Anschluss an bestehende Fensterbänke

Sockelabdichtung

2.275,00 €

Abdichtung 35 lfm EP 65,00 €

Abdichtung Sockelbereich bis 30cm unter GOK

Malerarbeiten Fassade

5.040,00 €

Maler 280 m² EP 18,00 €

Schlussbeschichtung Fassade, Silikonharzfarbe, 2x Anstrich

Nebenarbeiten

3.500,00 €

Allgemein 1 psch EP 3.500,00 €

Entsorgung Altdämmung**1.540,00 €**Abbruch 70 m² EP 22,00 €

Demontage und fachgerechte Entsorgung der alten Fassadendämmung

Grundlage der Prüfung

Vollständig prüfbar. Planunterlagen und Leistungsverzeichnis liegen vor – die Mengenprüfung ist vollständig durchführbar.

DATEINAME	ROLLE	HOCHGELADEN AM
angebot-musterbau.pdf	Primärangebot (Prüfgegenstand)	23.04.2026
lv-architekt.pdf	Leistungsverzeichnis	23.04.2026

Bewertung des Unternehmens

Interne Einschätzung: +2 / 5

Solider regionaler Betrieb mit guten Bewertungen. Meisterbetrieb, Mitglied der Handwerkskammer.

Diese Bewertung basiert auf öffentlich zugänglichen Informationen (z.B. Online-Bewertungen, Unternehmensalter) und stellt eine subjektive Einschätzung dar, keine Tatsachenbehauptung.

Hinweis zur Leistung: Dieser Prüfbericht wurde KI-gestützt erstellt und von unseren Experten fachlich geprüft. Grundlage sind die eingereichten Angebotsunterlagen. Er dient der Entscheidungsunterstützung für private Bauherren und Eigentümer und richtet sich an Bauvorhaben im privaten Wohnungsbau.

Kein Ersatz für Fachberatung: Dieser Bericht ersetzt keine rechtliche, bautechnische oder architektonische Fachberatung und kein Sachverständigen-Gutachten. Bei kritischen Befunden empfehlen wir, einen qualifizierten Bausachverständigen oder Fachanwalt hinzuzuziehen.

Haftungsausschluss: cleverbauen24 übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Analyse. Die Qualität der Ergebnisse hängt von den eingereichten Unterlagen ab. Für übersehene Mängel, fehlende Informationen in den Originaldokumenten oder Folgeschäden aus Entscheidungen auf Basis dieses Berichts wird keine Haftung übernommen.

Vertraulichkeit: Dieser Bericht ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung von cleverbauen24.