# Prüfhilfe Abschlagszahlungen und Zahlungsplan

Vor jeder Rate beim Hausbau prüfen – Zahlungsplan, Rechnung, Bautenstand, Mängel, Nachträge, Sicherheiten

Mit dieser Prüfhilfe entscheiden Sie vor jeder Rate, ob die Forderung der Baufirma zum tatsächlichen Bautenstand passt. Abschnitt 1 und 2 füllen Sie einmal zu Beginn aus, die Abschnitte 3 bis 9 bei jeder neuen Abschlagsrechnung. Tragen Sie je Punkt ein, ob alles in Ordnung ist, ob Sie nachfragen müssen, ob Sie einen Betrag begründet zurückhalten oder ob sich der Punkt ohne Fachwissen nicht prüfen lässt. Die Auswertung am Ende macht daraus eine Entscheidung über die Zahlung.

| | |
|---|---|
| Bauvorhaben und Anschrift | Baufirma |
| Vertrag vom | Vereinbarte Gesamtvergütung brutto |
| Abschlagsrechnung Nr. und Datum | Rechnung eingegangen am |
| Geforderter Betrag brutto | Prüfung am, durch |

## So bewerten Sie

| | | |
|---|---|---|
| **i. O.** | in Ordnung | Leistung sichtbar fertig oder Angabe durch Vertrag und Unterlagen gedeckt |
| **klären** | Rückfrage offen | unklar, Unterlage fehlt oder Abschnitt nur zum Teil fertig – vor der Zahlung schriftlich nachfragen |
| **kürzen** | Betrag zurückhalten | nicht erbracht, nicht vertragsgemäß oder mangelhaft – Betrag und Grund notieren |
| **n. p.** | nicht prüfbar | verdeckt, nicht zugänglich oder ohne Fachwissen nicht zu beurteilen – Fachmann fragen |

## 1 Vertrag und Unterlagen (einmal zu Beginn)

### Vertragsart

Ein Verbraucherbauvertrag liegt vor, wenn ein Unternehmen für Sie als Privatperson ein neues Gebäude errichtet oder ein bestehendes erheblich umbaut. Beim Bauträgervertrag kaufen Sie Grundstück und Haus zusammen beim Notar. Ob die VOB/B gilt, steht ausdrücklich im Vertrag. Die Art des Vertrags bestimmt, welche Grenzen und Fristen gelten.

☐ Verbraucherbauvertrag ☐ Bauträgervertrag ☐ VOB/B-Vertrag ☐ Vertrag über einzelne Gewerke
☐ unbekannt

### Vergütungsart

Beim Pauschalpreis zahlen Sie Raten nach dem Zahlungsplan. Bei Einheitspreisen rechnet die Firma ausgeführte Mengen mal vereinbarten Preis ab; dann gehört ein Aufmaß zur Rechnung.

☐ Pauschalpreis ☐ Einheitspreise nach Mengen ☐ gemischt ☐ unbekannt

### Aufbau des Zahlungsplans

Ein Plan, der nur Termine und Beträge nennt, kann zu Zahlungen führen, obwohl der Bau im Verzug ist. Ein Plan nach fertigen Bauabschnitten lässt Sie eine Rate zurückhalten, solange der Abschnitt nicht vollständig erreicht ist.

☐ nach fertigen Bauabschnitten ☐ nach Terminen ☐ Termin und Abschnitt ☐ kein Zahlungsplan
☐ unbekannt

ing-bassam.de

### Finanzierung der Raten

Baudarlehen für Neubauten werden meist in mehreren Teilbeträgen nach dem Baufortschritt ausgezahlt. Für den noch nicht abgerufenen Teil kann ein Bereitstellungszins anfallen. Klären Sie mit Ihrer Bank, welche Nachweise sie vor jeder Auszahlung verlangt.

☐ Eigenkapital ☐ Baudarlehen in Teilbeträgen ☐ beides ☐ unbekannt

- ☐ Bauvertrag mit Baubeschreibung und Plänen liegt vor
- ☐ Zahlungsplan mit Bauabschnitten und Beträgen liegt vor
- ☐ Fertigstellungstermin oder Bauzeit ist im Vertrag genannt
- ☐ Alle Nachtragsvereinbarungen und schriftlichen Anordnungen liegen vor
- ☐ Alle bisherigen Abschlagsrechnungen und Zahlungsbelege liegen geordnet vor

Notizen

## 2 Zahlungsplan prüfen (einmal, am besten vor der ersten Rate)

| | i. O. | klären | kürzen | n. p. |
|---|---|---|---|---|
| **Bindung jeder Rate an einen fertigen Bauabschnitt**<br>Woran erkennen: Jede Rate nennt ein Ereignis wie „Bodenplatte fertig“, nicht nur ein Datum. i. O.: Abschnitt eindeutig beschrieben. klären: Rate nur an Termin, Bauantrag oder Planung geknüpft. Eine Zahlungsanforderung allein sagt nichts über den Baufortschritt. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Höhe der Raten im Verhältnis zum Wert der Bauabschnitte**<br>Woran erkennen: Raten bis zum Rohbau zusammenzählen. i. O.: Summe entspricht etwa dem Anteil des Rohbaus an der Gesamtleistung. kürzen oder klären: bis zum fertigen Rohbau sind schon rund drei Viertel fällig, obwohl der Rohbau nach Verbraucherverbänden höchstens etwa die Hälfte der Leistung ausmacht. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Rate vor Baubeginn oder für Planung und Bauantrag**<br>Woran erkennen: Zahlung bei Vertragsschluss, für Planung oder vor den Erdarbeiten. i. O.: keine oder nur gegen Sicherheit, etwa eine Bankbürgschaft. klären: Vorauszahlung ohne Sicherheit – ungesicherte Vorauszahlungen in vorformulierten Verträgen sehen Fachliteratur und Verbraucherverbände kritisch. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Verbraucherbauvertrag: Summe aller Raten vor der Abnahme höchstens 90 Prozent**<br>Beim Verbraucherbauvertrag dürfen alle Abschläge zusammen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Nachträge nicht übersteigen. Eine vorformulierte Klausel mit wesentlich höheren Abschlägen ist unwirksam. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Schlussrate ist erst nach der Abnahme fällig**<br>Nach dem Gesetz ist die Vergütung bei der Abnahme zu entrichten. Prüfen Sie, dass der Plan einen Restbetrag bis zur Abnahme offenhält und nicht schon bei Übergabe der Schlüssel alles fällig stellt. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Bauabschnitte und ihre Feststellung sind eindeutig beschrieben**<br>Woran erkennen: Der Vertrag sagt, was zum Abschnitt gehört und wer ihn wie feststellt, etwa bei einer gemeinsamen Begehung. klären: Begriffe wie „Rohbau“ ohne Inhalt – maßgeblich sind dann Baubeschreibung und Vertrag. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

ing-bassam.de

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bauträger: Ratenplan entspricht der Makler- und Bauträgerverordnung<br>Höchstens sieben Raten nach Bauablauf. Bei Übertragung des Grundstücks 30 % nach Beginn der Erdarbeiten; vom Rest 40 % Rohbau mit Zimmererarbeiten, 8 % Dach und Dachrinnen, je 3 % Rohinstallation Heizung, Sanitär, Elektro, 10 % Fenster mit Verglasung, 6 % Innenputz, 3 % Estrich, 4 % Fliesen im Bad, 12 % Bezugsfertigkeit, 3 % Fassade, 5 % vollständige Fertigstellung. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Bauträger: Voraussetzungen vor der ersten Rate sind erfüllt<br>Vor der ersten Zahlung bestätigt der Notar unter anderem, dass der Vertrag wirksam ist, eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen und die Freistellung von Grundpfandrechten gesichert ist. Außerdem muss die Baugenehmigung vorliegen oder der Baubeginn nach den Regeln der Verordnung zulässig sein. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Notizen

## 3 Die Abschlagsrechnung selbst

| | i. O. | klären | kürzen | n. p. |
|---|---|---|---|---|
| Eingangsdatum der Rechnung ist notiert<br>Ab dem Zugang laufen Prüf- und Zahlungsfristen. Notieren Sie das Datum, bevor Sie mit der Prüfung beginnen. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Rechnung ist als Abschlagsrechnung bezeichnet und fortlaufend nummeriert | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Rechnung nennt die Rate oder den Bauabschnitt aus dem Zahlungsplan<br>Woran erkennen: Bezug auf die Zeile des Zahlungsplans. i. O.: Abschnitt und Betrag stimmen mit dem Plan überein. klären: Rechnung ohne Bezug oder mit einem Abschnitt, der im Plan nicht vorkommt. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Aufstellung der Leistungen ist nachvollziehbar<br>Das Gesetz verlangt eine Aufstellung, mit der Sie die Leistung rasch und sicher beurteilen können. klären: nur eine Summe ohne Angabe, wofür. Bei Pauschalpreis ohne Zahlungsplan gehört eine Berechnung des Leistungsstands dazu. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Bisherige Abschlagszahlungen sind aufgeführt und abgezogen<br>Woran erkennen: Die Rechnung zeigt den Gesamtstand und zieht alle früheren Zahlungen ab. kürzen: eine geleistete Zahlung fehlt oder ist mit falschem Betrag abgezogen. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Umsatzsteuer ist richtig ausgewiesen | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Nachträge sind getrennt vom Hauptauftrag ausgewiesen | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Einbehalt der Fertigstellungssicherheit ist berücksichtigt, falls vereinbart | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

**Hinweis auf Verzugsfolgen in der Rechnung**

Gegenüber Verbrauchern beginnt der Verzug nach 30 Tagen ab Fälligkeit und Zugang der Rechnung nur, wenn die Rechnung auf diese Folge besonders hinweist. Eine Mahnung kann den Verzug früher auslösen.

☐ vorhanden ☐ nicht vorhanden ☐ unbekannt

ing-bassam.de

Notizen

## 4 Bautenstand vor Ort – Gründung, Rohbau, Dach, Fenster

**Bauabschnitt, den die Rechnung abrechnet**

Gehen Sie nur die Punkte durch, die zu diesem und den früheren Abschnitten gehören. Betreten Sie die Baustelle nur mit Zustimmung der Firma und nur auf sicheren Wegen, nie Gerüst, Dach oder ungesicherte Deckenöffnungen.

☐ Erdarbeiten und Rohbau ☐ Dach und Fenster ☐ Haustechnik und Innenausbau ☐ Bezugsfertigkeit
☐ Fertigstellung ☐ unbekannt

| | i. O. | klären | kürzen | n. p. |
|---|---|---|---|---|
| **Erdarbeiten, Fundamente und Bodenplatte**<br>Woran erkennen: Bodenplatte oder Kellersohle betoniert, Baugrube verfüllt, soweit vereinbart. i. O.: so fertig, wie die Baubeschreibung es nennt. n. p.: Grundleitungen und Dämmung unter der Platte sind schon verdeckt – nach Fotos oder Protokoll fragen. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Außenwände, Innenwände und Decken aller Geschosse**<br>Woran erkennen: alle Geschosse gemauert oder montiert, Decken eingebaut, Treppenöffnungen vorhanden. klären: oberstes Geschoss oder Giebel fehlen noch. kürzen: ganze Geschosse fehlen, die Rate gilt aber für den fertigen Rohbau. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Dachstuhl und Zimmererarbeiten**<br>Woran erkennen: Sparren und Pfetten stehen vollständig, vom Boden aus sichtbar. klären: Dachstuhl steht, aber Rate verlangt schon das gedeckte Dach. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Dachdeckung, Dachrinnen und Fallrohre**<br>Woran erkennen: Dach geschlossen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre montiert. i. O.: Dach dicht, Wasser wird abgeleitet. klären: Rinnen oder Anschlüsse fehlen. n. p.: Dachfläche nur vom Gerüst aus zu sehen – nicht selbst betreten. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Fenster und Außentüren eingebaut und verglast**<br>Woran erkennen: alle Fenster mit Glas eingebaut, nicht nur Rahmen oder Folie. klären: einzelne Elemente fehlen oder sind provisorisch verschlossen. kürzen: Fenster liegen nur verpackt auf der Baustelle. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Notizen

## 5 Bautenstand vor Ort – Haustechnik und Innenausbau

| | i. O. | klären | kürzen | n. p. |
|---|---|---|---|---|
| **Rohinstallation Heizung**<br>Woran erkennen: Leitungen zu den Heizflächen oder Rohre der Fußbodenheizung verlegt, Wärmeerzeuger gesetzt, soweit zum Abschnitt gehörig. n. p.: Leitungen schon unter Estrich – nach Fotos und Protokoll der Druckprobe fragen. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Rohinstallation Sanitär und Abwasser** | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

ing-bassam.de

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Rohinstallation Elektro**<br>Woran erkennen: Leerrohre, Leitungen und Dosen in allen Räumen, Zählerplatz vorbereitet. Rohinstallation heißt: noch ohne Schalter und Steckdosen. Keine Leitungen berühren. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Innenputz oder Trockenbauflächen** | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Estrich**<br>Woran erkennen: Estrich in allen vereinbarten Räumen eingebracht. klären: einzelne Räume fehlen. Frischen Estrich nicht betreten. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Fliesenarbeiten in Bad und WC** | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Fassade, Außenputz oder Verkleidung** | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Bezugsfertigkeit**<br>Woran erkennen: Das Haus ist sicher bewohnbar – Türen, Sanitär, Heizung, Elektro und Zugang funktionieren. klären: Restarbeiten, die das Wohnen behindern. Bezugsfertig ist nicht dasselbe wie vollständig fertiggestellt oder abgenommen. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Notizen

## 6 Qualität und Mängel am abgerechneten Stand

| | i. O. | klären | kürzen | n. p. |
|---|---|---|---|---|
| **Wer hat den Bautenstand festgestellt?** | | | | |
| ☐ ich selbst ☐ gemeinsam mit der Baufirma ☐ Sachverständiger ☐ Gutachter der Bank ☐ unbekannt | | | | |
| **Sichtbare Mängel an den abgerechneten Leistungen**<br>Woran erkennen: Abweichungen von Baubeschreibung und Plänen, Risse, Feuchte, schiefe oder beschädigte Bauteile. gering: einzelne Kleinigkeiten – notieren und melden. kürzen: deutlicher Mangel – angemessener Teil, in der Regel das Doppelte der Beseitigungskosten. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Unfertige Leistung von Mangel getrennt**<br>Unfertiges gehört gar nicht in die Rechnung: Sie zahlen nur den Wert des Erreichten. Ein Mangel betrifft eine fertige, aber nicht vertragsgemäße Leistung: Dort halten Sie einen angemessenen Teil zurück. Beides in der Übersicht getrennt notieren. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Mängel sind mit Ort, Foto und Datum beschrieben und der Firma mitgeteilt** | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Kosten der Mängelbeseitigung sind geschätzt**<br>Für die Höhe des Einbehalts brauchen Sie die Kosten der Beseitigung. Die Schätzung ist für Laien schwierig; eine fachliche Kostenschätzung macht den Einbehalt nachvollziehbar. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Bauteile, die bald verdeckt werden, sind vorher dokumentiert**<br>Abdichtungen, Leitungen und Dämmungen sind nach dem Schließen nicht mehr sichtbar. Fotos mit Datum oder eine gemeinsame Feststellung vor dem Verdecken halten fest, was ausgeführt wurde. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

ing-bassam.de

| | i. O. | klären | kürzen | n. p. |
|---|---|---|---|---|
| Angelieferte, nicht eingebaute Baustoffe sind abgerechnet<br>Woran erkennen: Rechnung enthält Material, das nur auf der Baustelle lagert. i. O.: Sie haben dafür Eigentum oder eine Sicherheit wie eine Bürgschaft erhalten. kürzen: weder Eigentum noch Sicherheit – dann besteht dafür kein Anspruch auf einen Abschlag. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Fortschritt seit der letzten Rate ist auf der Baustelle sichtbar<br>Woran erkennen: Vergleich mit Ihren Fotos der letzten Prüfung. klären: Baustelle ruht über längere Zeit, obwohl weitere Raten gefordert werden. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Notizen

## 7 Nachträge und Änderungen

| | i. O. | klären | kürzen | n. p. |
|---|---|---|---|---|
| **Grundlage jedes abgerechneten Nachtrags**<br>☐ vereinbart mit Preis ☐ angeordnet ohne Preiseinigung ☐ nicht beauftragt ☐ unbekannt | | | | |
| Nachtrag beruht auf Ihrer Vereinbarung oder Anordnung<br>Woran erkennen: schriftliche Vereinbarung oder Anordnung mit Datum. i. O.: liegt vor. klären: Nachtrag erscheint erstmals in der Rechnung, ohne dass Sie ihn bestellt haben. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Leistung war nicht schon im Vertrag enthalten<br>Woran erkennen: Baubeschreibung und Pläne durchsehen. kürzen: die Leistung steht dort schon und ist mit dem vereinbarten Preis abgegolten. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Ohne Preiseinigung: angesetzter Abschlag auf den Nachtrag geprüft<br>Haben Sie eine Änderung angeordnet und keinen Preis vereinbart, darf die Firma im Abschlag 80 Prozent der im Nachtragsangebot genannten Mehrvergütung ansetzen. Zu viel Gezahltes ist später verzinst zurückzuzahlen. Prüfen Sie, ob das Angebot vorliegt und der Betrag stimmt. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Bei Erhöhung der Vergütung um mehr als 10 Prozent ist eine weitere Sicherheit geleistet<br>Beim Verbraucherbauvertrag steht Ihnen dann bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit von 5 Prozent des zusätzlichen Betrags zu. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Gesamtvergütung für die 90-Prozent-Grenze ist um die Nachträge fortgeschrieben | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Notizen

## 8 Sicherheiten und Summen

| | i. O. | klären | kürzen | n. p. |
|---|---|---|---|---|
| **Art der Fertigstellungssicherheit**<br>Beim Verbraucherbauvertrag steht Ihnen bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit von 5 Prozent der Gesamtvergütung für die rechtzeitige Fertigstellung ohne wesentliche Mängel zu. Verlangt die Firma es, halten Sie den Betrag von den Raten zurück; sie kann stattdessen eine Garantie einer Bank oder eines Kreditversicherers stellen.<br>☐ Einbehalt von den Raten ☐ Bankbürgschaft oder Garantie ☐ keine ☐ unbekannt | | | | |

ing-bassam.de

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sicherheit ist bei der ersten Abschlagszahlung geleistet<br>Woran erkennen: Bürgschaftsurkunde im Original oder Einbehalt in der Zahlungsübersicht. kürzen: weder Urkunde noch Einbehalt – Betrag bei dieser Zahlung einbehalten. Eine vorformulierte Klausel, die die Sicherheit ausschließt oder verringert, ist unwirksam. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Bürgschaftsurkunde stammt von einer Bank oder einem Kreditversicherer und ist abgelegt | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Summe aller Abschläge einschließlich dieser Rate<br>Woran erkennen: alle Zahlungen addieren und durch die Gesamtvergütung mit Nachträgen teilen. i. O.: beim Verbraucherbauvertrag höchstens 90 Prozent vor der Abnahme. kürzen: die Grenze würde mit dieser Rate überschritten. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Bezahlter Betrag liegt nicht über dem Wert des Bautenstands<br>Woran erkennen: Summe der Zahlungen mit dem erreichten Abschnitt vergleichen. klären: Sie haben mehr bezahlt, als auf der Baustelle steht. Bei einer Insolvenz der Firma ist zu viel gezahltes Geld in der Regel verloren. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Sicherheit, die Sie selbst der Firma stellen, bleibt im gesetzlichen Rahmen<br>Verlangt die Firma Abschläge, darf eine Sicherheit des Verbrauchers für die Vergütung die nächste Abschlagszahlung oder 20 Prozent der Vergütung nicht übersteigen. Weitergehende Vereinbarungen sind unwirksam. | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Einbehalte für Mängel und für die Sicherheit sind getrennt ausgewiesen | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Notizen

## 9 Fristen, Zahlung und Ablage

- ☐ VOB/B-Vertrag: Fälligkeit 21 Tage nach Zugang der Aufstellung ist notiert
  Ist die VOB/B vereinbart, wird ein Abschlag binnen 21 Tagen nach Zugang der prüfbaren Aufstellung fällig. Eine Abschlagszahlung gilt dort nicht als Abnahme und ändert nichts an der Haftung der Firma.
- ☐ Kürzungen sind in Textform mitgeteilt, je Position mit Betrag und Grund
- ☐ Unstreitiger Teil der Rate ist fristgerecht gezahlt
- ☐ Auszahlung des Baudarlehens ist mit der Bank abgestimmt
- ☐ Zahlung nennt Rechnungsnummer und Bauabschnitt im Verwendungszweck
- ☐ Zahlungsübersicht mit gefordert, gezahlt, einbehalten und Grund ist fortgeschrieben
- ☐ Fotos, Prüfhilfe und Schriftwechsel sind zur Rechnung abgelegt
- ☐ Schlussrate erst nach der Abnahme freigeben

Notizen

ing-bassam.de

**So werten Sie Ihre Befunde aus**

• Ein Abschlag ist nur in Höhe des Werts der erbrachten, vertraglich geschuldeten Leistung geschuldet. Steht in Abschnitt 4 oder 5 „kürzen“ oder „klären“, die Rate nicht ungeprüft zahlen, sondern den Wert des Erreichten bestimmen und den Rest schriftlich begründet zurückhalten.

• Ein Mangel an einer fertigen Leistung berechtigt, einen angemessenen Teil zurückzuhalten, in der Regel das Doppelte der Beseitigungskosten – nicht die ganze Rate.

• Mehrere Punkte „n. p.“ an Rohbau, Dach oder Haustechnik oder Streit über den Wert eines Abschnitts: den Bautenstand vor der Zahlung von einem Bauingenieur oder Sachverständigen feststellen lassen.

• Über 90 Prozent vor der Abnahme, fehlende Fertigstellungssicherheit oder ein Ratenplan, der dem Bau vorausläuft: vor der Zahlung schriftlich klären und den Vertrag anwaltlich prüfen lassen.

• Bezahlter Betrag liegt über dem Bautenstand oder die Baustelle ruht: keine weiteren Zahlungen ohne Prüfung leisten und rechtlichen Rat einholen.

• Jede Kürzung in Textform mit Position, Betrag und Grund mitteilen und den unstreitigen Teil fristgerecht zahlen; Einbehalte für Mängel und für Sicherheiten getrennt führen.

## Hinweise

• Die 90-Prozent-Grenze und die Fertigstellungssicherheit gelten für den Verbraucherbauvertrag. Für den Bauträgervertrag gilt die 90-Prozent-Grenze nicht; dort richten sich die Raten nach der Makler- und Bauträgerverordnung.
• Was zu einem Bauabschnitt gehört, ergibt sich aus Ihrem Vertrag und der Baubeschreibung. Weicht Ihr Vertrag von den Beschreibungen in dieser Prüfhilfe ab, gilt der Vertrag.
• Diese Prüfhilfe ist eine fachliche Arbeitshilfe und keine Rechtsberatung. Ob und in welcher Höhe Sie Zahlungen zurückhalten dürfen, beurteilt im Zweifel ein Rechtsanwalt.

Grundlagen: § 632a, § 641 Abs. 1 und 3, § 286 Abs. 3, § 309 Nr. 15, § 650c Abs. 3, § 650m, § 650u Abs. 2 und § 650v BGB · § 3 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) · § 16 Abs. 1 VOB/B, DIN 1961:2016-09 · Wirth/Pfisterer/Schellenberg: Privates Baurecht praxisnah, 3. Aufl. 2021, S. 107, 108 und 194 · Berner u. a.: Grundlagen der Baubetriebslehre 3, 3. Aufl. 2025, S. 184 und 259 f. · Saalbach/Viering/Zanner: Vergütung, Nachträge und Abrechnung nach Ansprüchen, 2023, S. 135 und 185 · Heiermann u. a.: VOB/B-Musterbriefe für Auftraggeber, 9. Aufl. 2021, S. 243; Rode/Weller: AVA-Handbuch, 11. Aufl. 2025, S. 16 · Bauherren-Schutzbund e. V.: Verbraucherfeindliche Klauseln – Zahlungspläne; Überzahlung beim Hausbau vermeiden · BaFin: Immobilienkredit; Verbraucherzentrale: Immobilienfinanzierung – häufige Fragen

Diese Vorlage stellt Bassam Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH kostenlos bereit (ing-bassam.de). Sie ersetzt keine Begutachtung des Einzelfalls und keine Rechtsberatung. Weitergabe unverändert und mit diesem Hinweis erlaubt.